

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA REGIONÁLNÍ A ENVIRONMENTÁLNÍ EKONOMIKY

Návrh na využití vybraných brownfields (staveb) v okrese Olomouc

A proposal for the use of selected brownfields in the Olomouc district

Student:

Bc. Martina Gábrlíková

Vedoucí diplomové práce:

prof. Ing. Dušan Smolík, DrSc.

Ostrava 2016

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra regionální a environmentální ekonomiky

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Martina Gábrlíková**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T040 Regionální rozvoj
Téma: **Návrh na využití vybraných brownfields (staveb) v okrese Olomouc**
A Proposal for the Use of Selected Brownfields in the Olomouc District
Jazyk vypracování: čeština

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Charakteristika brownfields z pohledu Evropské unie a České republiky
3. Stručný popis současných brownfields v okrese Olomouc
4. Návrh na řešení vybraných brownfields
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

KADERÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields, jak vznikají a co s nimi*. Praha: C. H. Beck, 2009. 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.

KOLEKTIV AUTORŮ. *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů*. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, o.p.s., 2008. 112 s. ISBN 978-80-86684-56-7.

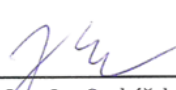
KOLEKTIV AUTORŮ. *Využití brownfields neprůmyslového charakteru*. Ostrava: FAST, VŠB – TU Ostrava, 2006. 182 s. ISBN 80-248-1042-5.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

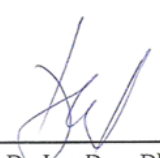
Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Dušan Smolík, DrSc.**

Datum zadání: 20.11.2015

Datum odevzdání: 22.04.2016


doc. Ing. Jan Sucháček, Ph.D.
vedoucí katedry




prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Místopřísežné prohlášení

Prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci, včetně příloh, vypracovala samostatně.

V Ostravě dne 22.dubna 2016

.....
Bc. Martina Gábrlíková

Poděkování

Ráda bych poděkovala panu prof. Ing. Dušanu Smolíkovi DrSc. za jeho ochotu, cenné rady a připomínky, které mi pomohly při zpracování této diplomové práce. Rovněž také děkuji rodině za podporu při studiu.

Obsah

1	Úvod.....	5
2	Charakteristika brownfields z pohledu EU a ČR.....	7
2.1	Charakteristika pojmu brownfield.....	7
2.2	Problémy spojené s lokalitami brownfields.....	8
2.3	Typologie brownfields.....	8
2.3.1	Rozdělení dle původu vzniku.....	8
2.3.2	Rozdělení dle ekonomické atraktivity.....	10
2.3.3	Rozdělení dle ekologické zátěže	12
2.3.4	Rozdělení dle rozsahu	12
2.4	Česká republika	12
2.4.1	Národní strategie regenerace brownfields.....	13
2.4.2	Legislativa k Brownfields v České republice.....	14
2.4.3	Zastoupení jednotlivých typů brownfields v ČR.....	16
2.5	Pojmy související s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfields ..	16
2.6	Proces regenerace brownfields	18
2.7	Brownfields v Evropské unii	18
2.7.1	Územně plánovací politika a limitace urbanizace.....	19
2.7.2	Limitace urbanizace v jednotlivých zemích EU	19
2.7.3	Francie	20
2.7.4	Anglie	20
3	Stručný popis současných brownfields v okrese Olomouc.....	21
3.1	Brownfields v okrese Olomouc	21
3.2	Bývalá mateřská škola Grygov.....	24
3.2.1	Historie	24
3.2.2	Popis stávajícího stavu	24
3.3	Kravín K-96.....	26
3.3.1	Historie a popis stávajícího řešení.....	26
4	Návrh na řešení vybraných brownfields	29
4.1	Multifunkční dům pro seniory a mladé rodiny	29
4.1.1	Stanovení ceny stavby.....	30
4.1.2	A – Denní stacionář.....	31
4.1.3	A - Malometrážní startovací byty.....	33
4.1.4	B – pečovatelská služba	35

4.1.5	B – byty pro seniory	38
4.1.6	Hlavní vstup se schodištěm a výtahem	40
4.1.7	Parkoviště	41
4.1.8	Parčík	42
4.1.9	Sumarizace nákladů	42
4.2	Penzion	43
4.2.1	Část A - Recepce s halou, pokoje, fitness centrum, sauna s odpočívárnou	44
4.2.2	Část B - Restaurace, kuchyň	46
4.2.3	Apartmány, společenská místnost	48
4.2.4	Část D	50
4.2.5	Sumarizace nákladů	52
5	Závěr	53
	Seznam použité literatury	55
	Seznam zkratk	58
	Seznam obrázků	59
	Seznam tabulek	60
	Prohlášení o využití výsledků diplomové práce	
	Seznam příloh	

1 Úvod

Vznik brownfields je spjat s dynamickými ekonomickými a sociálními změnami v dané zemi. Přístupy k pojmu brownfields se liší mezi zeměmi Evropy a Spojených států amerických. V pojetí evropských zemí jde o staré, opuštěné, nevyužité nebo nedostatečně využívané pozemky a budovy, které ztratily své původní využití. Mohou mít ekologickou zátěž, ale není to pravidlem. Nejpočetnější zastoupení mají bývalé průmyslové a zemědělské lokality brownfields.

Historie brownfields sahá do sedmdesátých let minulého století. Kolébkou vzniku je USA a Západní Evropa, kde restrukturalizace průmyslu probíhala dříve než ve střední Evropě.

Středoevropská a východoevropská města zažila restrukturalizaci za zcela jiných podmínek o dvě desítky let později. Přejít z centrálně plánované na tržní ekonomiku neměl pozvolný průběh, země nebyly připraveny na změnu. V dobách socialismu neexistoval kapitálový trh a trh s nemovitostmi. Častým jevem byly stavby rozsáhlých skladovacích ploch, zapříčiněné špatnými odhady o požadavcích a dodávkách. Rozšiřování nezastavěných ploch nebylo omezováno, a v důsledku toho socialismus zanechal ve středoevropských městech lokality brownfields. Ve městech docházelo k odlivu počtu obyvatel a financí nejen z důvodu přirozeného ubýtku populace, ale i z důvodu narůstající atraktivnosti příměstských oblastí. Typickým příkladem je maďarské hlavní město Budapešť, které ztratilo během patnácti let 200 000 obyvatel. [25]

Náhlé ekonomické a společenské změny, provázané s modernizací, vedly i v minulosti k hledání nového využití stávajících areálů (rušení klášterů a kostelů v dobách josefínských reforem a jejich adaptace na manufaktury). V České republice zůstalo po roce 1989 mnoho nevyužitých objektů, včetně opuštěných dolů, průmyslových podniků a zemědělských družstev. Impulzem modernizace se stal příliv zahraničních investic do země a lokalizace investorů na nezastavěných plochách. [3]

Brownfields jsou spojeny s ekonomickými, ekologickými, finančními, sociálními a územními problémy. Upřednostňování nezastavěných ploch, tzv. „zelených luk“, před znovuvyužitím brownfields, směřuje k nekoordinovanému růstu měst a obcí a k prostorovému oddělení různorodých lidských aktivit, což souvisí s vyššími náklady na vybudování infrastruktury. Z pohledu ekologického se se vznikem zelených luk snižují rozlohy ucelených částí přírody, tzv. ekosystémy. V rámci udržitelného rozvoje by mělo být v zájmu všech, usilovat o opětovné využití brownfields. [25]

V Národní databázi brownfields, spravované Agenturou CzechInvest, jsou evidovány

lokality brownfields, vyskytující se na území České republiky. Agentura CzechInvest předpokládá, že se v České republice vyskytuje 3 599 lokalit.

Cílem diplomové práce je navrhnout vhodné využití vybraných brownfields staveb v okrese Olomouc. V práci budou předloženy dva návrhy, jeden se bude týkat přestavby bývalé mateřské školy, plynové kotelny a vývařovny a druhý návrh se bude zabývat přestavbou bývalého kravína, který je v současné době zčásti využit pro účely stolárny a skladu řeziva. Oba objekty se nacházejí v obci Grygov, nedaleko města Olomouce. Návrhy budou v souladu s územním plánem obce.

Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou. První kapitola teoretické části je zaměřena na charakteristiku pojmu brownfield a problémy, které s ním souvisí, dále na typologii, proces regenerace a situaci v České republice a v Evropské unii. Další kapitola je věnována stručnému popisu lokalit brownfields v okrese Olomouc, včetně popisu konkrétních brownfields staveb na území Olomouce. V závěru kapitoly jsou charakterizovány dvě stěžejní stavby pro tuto práci – bývalá mateřská škola a kravín. Poslední kapitola je již prakticky zaměřena a obsahuje vlastní návrhy týkající se zmiňovaných budov. Je zde popsáno možné využití budov, včetně technického řešení, hrubého propočtu nákladů na stavby a sumarizace nákladů.

2 Charakteristika brownfields z pohledu Evropské unie a České republiky

2.1 Charakteristika pojmu brownfield

Pojem brownfield pochází z anglického jazyka a doslovný překlad do českého jazyka znamená „hnědé pole”. Avšak používanějším výrazem je dle Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) spíše „deprimující zóna” a dle Ministerstva životního prostředí (MŽP) „narušený pozemek”. Na tento pojem se nahlíží z různých úhlů. Zpravidla jde o komplexy bez funkčního využití, ekologicky zatěžující životní prostředí a dosahující větší rozlohy. [3] Šilhánková (2006, s.9) popisuje brownfields jako *„staré, nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny a komerční či obytné objekty v kompaktně zastavěných územích a zemědělské, vojenské i další plochy a budovy ve “volné” krajině”*. [7] Podobně definuje tento pojem i Neulinger (2006, s.1), podle kterého jsou brownfields *„nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které jsou nedostatečně efektivně využívány, ztratily svoji funkci a plné využití, mají pravděpodobně ekologickou zátěž a zdevastované výrobní či jiné budovy”*. [5]

Brownfields se většinou nachází v lokalitách, které mají strategický význam a potenciál zajistit základní městské funkce. Existuje několik překážek, bránící znovuzapojení těchto území do organismu města. Mohou to být složité vlastnické vztahy, neexistence ekonomicky proveditelných projektů či ekologické zátěže, způsobené předchozími průmyslovými aktivitami, charakteristické vysokými náklady na jejich odstranění. Obecně se brownfields vyznačují zdevastovanými výrobními či jinými budovami, které vytváří negativní image zasáhnutých regionů. [3][7]

Častým jevem jsou komplikace spojené s archeologickými nebo kulturními památkami, mnohdy vyžadující vysoké náklady na demolici starých objektů. Tyto negativní vlastnosti způsobují nižší zájem investorů, kteří raději upřednostní tzv. greenfields, neboli zelené louky, představující levnější variantu, menší rizika a časové nároky. Vzhledem ke snadnější dostupnosti infrastruktury je připravenost pozemků greenfields v komparaci s omezenou připraveností pozemků brownfields nesrovnatelná. [25]

Investice vložené na výstavbu na „zelené louce” přispívají k tvorbě nových brownfields, neboť prostředky potřebné na již zastavěná území jsou investována do nových staveb. [3]

Avšak i brownfields mají své nesporné výhody. Ve většině případů není potřeba

napojovat inženýrské sítě, pouze provést renovace. Pomocí regenerace již existujících budov a prostor se zvyšuje atraktivnost dané obce a nedochází k rozšiřování zastavěných ploch, tudíž je i příroda ušetřena.

Existují dva nástroje zvýhodňující hnědé plochy před zelenými. Jedním z nich je *nepřímá intervence* formou dotace ve výši, která by motivovala investora k investování do brownfield lokalit. Druhým nástrojem je *úprava legislativních předpisů*, zpříšňující podmínky pro povolování staveb na greenfield lokalitách. [3]

2.2 Problémy spojené s lokalitami brownfields [3]

Problémy, které způsobuje samotná existence brownfields, mohou být dle Kadeřábkové (2009) rozděleny do pěti okruhů na ekonomické, ekologické, finanční, územní a sociální.

Problémy ekonomického typu se projevují především zhoršením podnikatelského prostředí a ztrátou atraktivity dané lokality, nejen pro potenciální investory a obyvatelstvo, ale i pro návštěvníky města, což má za následek úpadek cestovního ruchu.

S výskytem brownfields jsou často spojeny ekologické problémy v podobě znečištění podzemních vod a horninového prostředí, ekologických škod a kontaminace půdy.

Finančními problémy může být snížený objem místních rozpočtů, pokles výnosu z místních poplatků a mimořádných příjmů obcí (sponzorské dary), pokles daňové výtěžnosti a riziko schopností financovat veřejné statky.

V důsledku přítomnosti brownfields mohou vzniknout sociální problémy spojené s vyšší nezaměstnaností, sociální degradace a nárůstu kriminality.

Mezi územní problémy se řadí podporování nové výstavby a deprivace území.

2.3 Typologie brownfields [3]

Objekty brownfields mohou být zařazeny do jednotlivých kategorií dle různých kritérií. Lze je dělit dle původu vzniku, ekonomické atraktivity, ekologické zátěže či velikosti rozsahu.

2.3.1 Rozdělení dle původu vzniku

Dle Kadeřábkové (2009, s.6), „jsou území brownfields, založená dle původu vzniku, do určité míry ovlivněny lokalitou výskytu a historickým vývojem, který může hrát roli v příštím využití stavby“. Lokality brownfields, založené na původu vzniku, Kadeřábková dělí do šesti skupin:

- „Nevyužívané zemědělské objekty,

- *Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty,*
- *Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území,*
- *Nevyužívané administrativní objekty,*
- *Nevyužívané objekty ozbrojených složek,*
- *Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin.”*

Nevyužívané zemědělské objekty

V roce 1989 prošlo zemědělství transformačním procesem, následovaným úpravou vlastnických vztahů k půdě a snížením zemědělské produkce. Celkovému útlumu v sektoru zemědělství odpovídá současný stav zemědělských budov a investice do nich. Český statistický úřad, spolu s agenturou CzechInvest uvádí, že minimálně jeden brownfield o velikosti 1-2 ha má pod svou správou každá zemědělská společnost, která disponuje plochou větší než 500 ha. Agrární sektor vykazuje ztrátu a vzhledem k neatraktivnímu umístění budov je složité najít jejich produkční potenciál. [3] Mezi zemědělské nevyužité areály patří především Jednotná zemědělská družstva (JZD), jejichž součástí jsou haly, kanceláře či stáje pro zvířata. [6]

Nevyužívané objekty Českých drah a Správy železniční dopravní cesty [3]

Majetek Českých drah a Správy železniční dopravní cesty se potýká s problémem nekompletního zinventarizování a ohodnocení. Mnoho objektů je z důvodu nedostatku financí v natolik špatném stavu, že by měly být doporučeny k demolici. Využití opuštěných nádražních budov je upraveno zákonem č.77/2002 Sb.

Nevyužívané průmyslové zóny v urbanizovaném území [3][6]

Průmyslové areály se vyznačují velkou různorodostí, neboť zahrnují nejen prvky nemovitého charakteru, tedy stavby, ale i movité části – technologická zařízení. Přechodem od těžké průmyslové výroby k produkci spotřebního zboží, informační a komunikační techniky a automobilů, zůstalo mnoho nevyužívaných průmyslových zón, které jsou zdevastované.

Nevyužívané administrativní objekty

Podle Šilhánkové (2006) jsou objekty administrativního typu nevyužívané nebo neefektivně využívané budovy ve vnitřních zónách měst. Šilhánková dělí tyto objekty na „budovy, na jejichž provoz neměla obec dostatek financí a nepodařilo se najít nového majitele”

a budovy, vznikající „při rychlých proměnách strukturálního a funkčního uspořádání urbanizovaného území. [7]

Nevyužívané objekty ozbrojených složek [7]

Tento typ nevyužitých objektů je spojen se snižujícím se počtem vojenských útvarů Armády České republiky a s odsunem Sovětské armády z České republiky v roce 1991, po které v mnoha městech zůstaly zdevastované a vybydlené bytové domy. Jde například o města Olomouc, Šumperk, Trutnov, Turnov, Mladou Boleslav a další. Problémem jsou vlastní vojenské prostory, v mnoha případech kontaminované a často obsahující nebezpečné vojenské materiály.

Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Postupně dochází k sanaci a začlenění důlních objektů do okolní krajiny, avšak jde o dlouhodobou záležitost. Vysoké náklady spojené s revitalizací území, ale i dlouhá perioda přírodních procesů, které vedou k obnově přirozených ekosystémů, jsou hlavní důvody rozsáhlé délky obnovování těchto území. [7] Tyto plochy nejsou příliš kontaminované, obvykle jde o úkapy ropných produktů a pohonných hmot. Dle Stalmachové (2012, s.30), se “v okolí mohou nacházet stopy po úpravě vydobyté suroviny.” [6]

2.3.2 Rozdělení dle ekonomické atraktivity [3]

Faktorů, určujících ekonomickou atraktivitu, je několik. Nejdůležitějším z nich je umístění lokality a výše poškození objektu. Do objektů umístěných v atraktivní lokalitě vyhledávané investory, netřeba financování z veřejných prostředků. Jde o objekty umístěné na zastavěném území, nacházející se v centru města nebo ve větší vzdálenosti od městského centra. Naopak lokality brownfields, ležící v okrajových částech malých obcí nebo mimo urbanizované území, vyžadují silnou finanční podporu z veřejných zdrojů.

Důležitými faktory určující ekonomickou atraktivitu jsou i celková sociální a vzdělanostní úroveň obyvatelstva a propagace lokality. Typy brownfields jsou rozděleny dle možnosti ekonomiky řešit tyto projekty s pomocí prostředků soukromých investorů či státu jako regulátora trhu.

Dle nutnosti investování, prostřednictvím soukromých investorů nebo státu jako

regulátora trhu, rozděluje Kadeřábková (2009) brownfields do pěti skupin:

- Projekty s nulovou bilancí,
- Projekty s mírnou podporou,
- Nekomerční projekty,
- Nebezpečné projekty,
- Ostatní projekty.

Projekty s nulovou podporou

U projektů s nulovou podporou se trh postará o atraktivně umístěné lokality. Není potřeba investic z veřejných zdrojů. V překladu do angličtiny jde o whitefields.

Projekty s mírnou podporou

U těchto projektů se již nejedná o tak výhodnou polohu, a proto je obvykle vyžadována silná veřejná podpora a intervence. Vyskytují se zde problémy týkající se například špatného napojení na infrastrukturu nebo kontaminace půdy. Tato podpora je obvykle použita na pokrytí nákladové mezery projektu¹. Poměr veřejných a soukromých investic by měl být 1:5 a je hlavním indikátorem určujícím efektivnost této veřejné finanční intervence.

Nekomerční projekty

U těchto projektů je intervence veřejných prostředků v poměru 1:1 až 1:4. Pro financování nekomerčních projektů je vhodné využít dotací ze strukturálních fondů.

Nebezpečné projekty

Za nebezpečné projekty jsou považovány objekty v havarijním stavu, které ohrožují lidské a životní prostředí. V případě, že majitel nepřevzme zodpovědnost za tyto objekty, je demolice hrazena veřejnými prostředky, tedy daňovými poplatníky.

Ostatní projekty

Mnoho brownfields se nachází v nekomerční oblasti, a v důsledku převahy nabídky nad poptávkou pro ně obvykle není nalezeno nové funkční využití.

¹ Nákladová mezera je spojena s existencí vyšších nákladů u brownfields lokalit, spojených s demoličními pracemi, ekologickými asanacemi apod., na rozdíl od greenfields lokalit.

2.3.3 Rozdělení dle ekologické zátěže [7]

Existence ekologických zátěží působí negativně na investory, kteří se vyhýbají brownfields lokalitám kvůli vysokým nákladům na sanaci území a předinvestičním úpravám pozemků. Území s ekologickou zátěží mohou mít kontaminovanou vodu či půdu a velké riziko představují zbytky strojního a technologického vybavení, mnohdy obsahující chemické sloučeniny, nebezpečné pro životní prostředí. Brownfields se rozdělují na tři typy podle toho, jak jsou ekologicky zatíženy. První skupinu tvoří lokality brownfields s ekologickou zátěží, u kterých paradoxně nebyla prokázána ekologická zátěž, druhou skupinou jsou brownfields s předpokládanou ekologickou zátěží, mající pravděpodobný, ale nepotvrzený výskyt a třetí skupinu tvoří brownfields s existující ekologickou zátěží, která je prokázána.

2.3.4 Rozdělení dle rozsahu [7]

Dle rozsahu se brownfields dělí na čtyři typy, níže popsané v tabulce 2.1.

Tab. 2. 1 Dělení brownfields dle rozsahu

Malé	Do 1 ha
Středně rozsáhlé	Do 10 ha
Velmi rozsáhlé	100 a více ha
Obzvláště rozsáhlé	V řádech několika km ²

Zdroj: ŠILHÁNKOVÁ, V.: Rekonverze vojenských brownfields, vlastní zpracování

2.4 Česká republika [3]

O problematice brownfields se v České republice začalo hovořit v souvislosti s restrukturalizací ekonomiky, koncem devadesátých let. Došlo k úpadku mnoha významných podniků zaměřených na obuvnický, textilní, kožedělný, ale i sklářský průmysl. Proměnou prošel elektrotechnický a strojírenský průmysl a výrazně oslaben byl zemědělský průmysl, který zanechal hojný počet brownfields staveb. Restrukturalizace české ekonomiky měla viditelný vliv na vznik brownfields na našem území. S každou přicházející technologickou, společenskou či ekonomickou změnou, vznikla potřeba najít využití pro stávající jednoúčelově využívané areály. Druhotným využitím těchto budov se často stávaly skladové prostory nebo skládky stavebních materiálů apod. Snaha vládní politiky zaujmout zahraniční investory, způsobila masivní lokalizaci investorů v nových oblastech, neboť cena, za jakou byly tyto plochy nabízeny, byla mnohem nižší než cena za úpravu brownfields. Jak již bylo zmíněno,

úprava brownfields zahrnuje náklady spojené s demoličními pracemi, ekologickými sanacemi, úpravami pozemků a majetkových vztahů. Dle Kadeřábkové (2009, s.60) „*Brownfields vznikají jako důsledek reakce trhu na restrukturalizační tlaky ve společnosti, jejichž řešení soukromý sektor sám nezvládne.*”

Ústřední orgány si uvědomily, že k dosažení cíle vyšší míry sociální a ekonomické soudržnosti, bude nutné změnit přístup k problematice brownfields a nahlížet na něj komplexně. Vznikly tak programy, které analyzovaly jednotlivé brownfields.

V roce 2006 Agentura CzechInvest, ve spolupráci s Ministerstvem průmyslu a obchodu (MPO), přislíbila v Deklaraci porozumění s Hyundai Motor Manufacturing Czech s.r.o. zmapování lokalit typu brownfields v České republice a vypracování strategie na pomoc postižených lokalit. Vznikla tak **Vyhledávací studie pro lokalizaci brownfields**. Na tuto studii navazovala **Národní strategie regenerace brownfields**. [26]

2.4.1 Národní strategie regenerace brownfields

V roce 2008 vznikla v České republice „Národní strategie regenerace brownfieldů” (dále jen „NSRB“), která je neustále aktualizována agenturou CzechInvest.

Dle NSRB jsou důvody regenerace brownfields: „*Ozdravění území, rozšíření nabídky pro podnikatele, zlepšení životního prostředí ve všech jeho složkách a dosažení efektivního využití dříve zanedbaného území s ohledem na tvorbu kvalitní struktury osídlení a krajiny, při respektování kulturně-historických, ekonomických, ekologických i sociálních hledisek.*“ (NSBD, 2008). [10]

Nástrojem NSRB je *Národní databáze brownfields*. Databáze shromažďuje nemovitosti a pozemky, které jsou určeny nejen k prodeji a pronájmu, ale také pro potencionální investory, hledající místa k založení podniku. Agentura CzechInvest usiluje o synchronizaci databází brownfields, pomocí spolupráce s jednotlivými krajskými regionálními kanceláři, které jsou v úzkém kontaktu s podnikateli i institucemi v krajích. Činností agentury je mimo jiné podávání informací potencionálním žadatelům o možnostech dotací projektů regenerace z Evropských fondů.[8]

Jedním z cílů agentury je spolupráce s dalšími institucemi, například s agenturou CENIA, spravující evidenci kontaminovaných míst, tzv. SEKM. [11][26]

V rámci vyhledávací studie bylo v roce 2008 lokalizováno 2 355 lokalit o rozloze 10 326 ha se zastavěnou plochou 4 206 930 m². Oproti tomu Národní databáze brownfieldů v současné době eviduje 3 599 lokalit. [26]

2.4.2 Legislativa k Brownfields v České republice [6]

Pojem Brownfields není v České republice právně vymezen a je proto těžké vytvořit komplexní legislativu vztahující se k dané problematice. Regenerace brownfields je v České republice nejvíce ovlivněna legislativou územního plánování, stavebního práva a životního prostředí, ale i soukromoprávními normami. Legislativa se neustále vyvíjí, dochází k novelizaci a k synchronizaci s evropským právem.

Vlastnictví brownfields

Lokality brownfields jsou spojovány s poměrně komplikovaným vlastnictvím. Vždy je třeba ověřit reálné vlastnictví nemovitosti a všechna zapsaná práva pomocí zákona č. 256/2013 Sb. o katastru nemovitostí.

2.4.2.1 Územní plánování a stavební právo [6]

Při provádění terénních úprav či staveb je nutno se řídit zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. Tento zákon prošel od roku 1989 reformou a zjednodušuje a podporuje proces změny územních plánů pro projekty regenerace. Přímě pojem brownfield není v legislativě obsažen, avšak lze jej hledat pod jinými pojmy, například pod pojmem „znehodnocené území“. Budování staveb musí být v souladu s udržitelným rozvojem území, proto je nutné, aby každá obec s rozšířenou působností pořizovala územně analytické podklady dle vyhlášky č. 500/2006 Sb. stavebního zákona. Rovněž může být požadováno zpracování stanoviska posuzování vlivu záměru na životní prostředí.

Obec, která je vlastníkem katastru s řešeným brownfields, musí mít platný územní plán, aby se dalo určit, zda je potřeba žádat o změnu územního plan. Dle stavebního zákona č. 183/2006 není možné rozšířit územní plán bez doložení nemožnosti využití již vymezených ploch k zastavění. Obce bez územního plánu musí v případě potřeby vymezení nových zastavitelných ploch vytvořit nový územní plán.

Je nutné také zjistit možnou přítomnost stávajících inženýrských sítí v řešeném území, např. rozvody vody, plynu, elektřiny, dopravní komunikace apod. Zřizování a udržování sítí se řídí různými zákony. [6]

2.4.2.2 Životní prostředí

Nejdůležitějším právním nástrojem ochrany životního prostředí je zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podle kterého se musí zpracovat analýzy a stanoviska k vyjádření o možnosti regenerace brownfields.

Mezi další důležité zákony patří:

- Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí,
- Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu,
- Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích,
- Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší,
- Zákon č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,
- Zákon č. 477/2001 Sb., o obalech,
- Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách.

2.4.2.3 Veřejné a soukromé právo

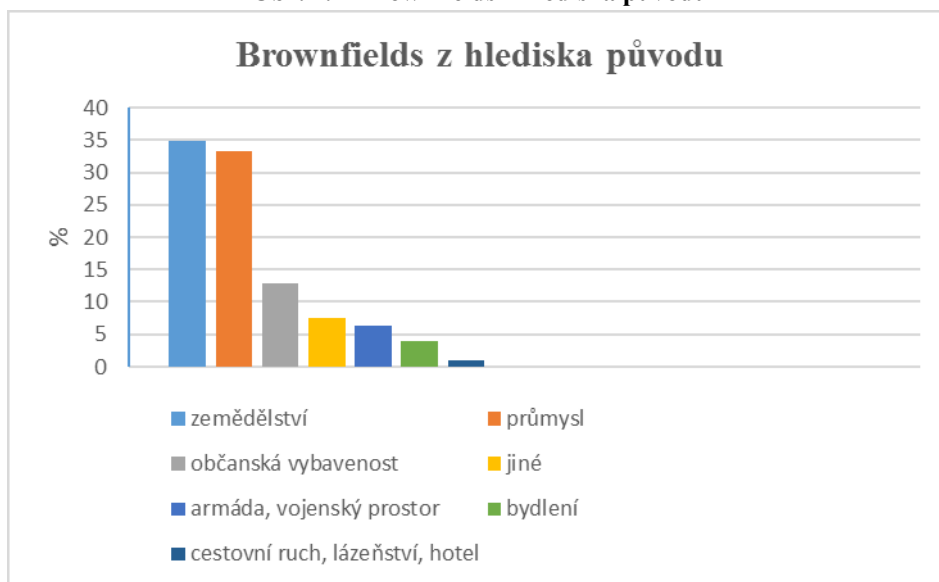
Veřejné a soukromé právo je zastupováno tyto zákony:

- Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád,
- Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích,
- Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích,
- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích
- Zákon č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách,
- Zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád
- Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem,
- Zákon č. 188/2011 Sb., o oceňování majetku

2.4.3 Zastoupení jednotlivých typů brownfields v ČR [3]

S ohledem na historii země a strukturu její ekonomiky, zaměřenou především na průmysl a zemědělství, se právě v těchto dvou lokalitách vyskytuje největší počet brownfields. Následující graf znázorňuje zastoupení brownfields dle původu.

Obr. 2. 1 Brownfields z hlediska původu



Zdroj: KADERÁBKOVÁ, B. PIECHA, M.: *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*, vlastní zpracování

2.5 Pojmy související s procesem odstranění, přeměny a nového využití brownfields [7]

K porozumění procesu odstranění, přeměny a nového využití brownfields, je třeba znát význam pojmů *obnova*, *revitalizace*, *regenerace*, *přestavba*, *asanace* a *rekonverze*.

Pojem *obnova* se většinou užíval v souvislosti s přírodními katastrofami a válkami, v jejichž důsledku došlo ke zničení měst nebo jejich částí. Aby mohla města znovu fungovat, muselo dojít k jejich obnově. Jelikož po 2. světové válce měl tento pojem poměrně negativní význam, neboť byl spojován s poškozováním historických urbánních struktur, vznikl v roce 1994 nový název – *revitalizace*. Pod pojmem revitalizace se dle Šilhánkové (2006, s.28) rozumí „proces, tj. soubor činností, které při užití standardizovaného postupu a užití stanovených materiálů povedou k oživení neadekvátně využívaného nebo nerozvinutého městského prostředí“. Revitalizace obvykle probíhá v částech měst, na které nemají vliv vyšší ničivé síly, ale pouze přirozené chátrání. Dle stupně zchátralosti lokality se revitalizace dělí na modernizaci, gentifikaci, regeneraci, dostavbu, přestavbu a asanaci. Je důležité zmínit pojem *regenerace*, v současnosti nejrozšířenější druh revitalizace u nás. Jde o aktivitu, prostřednictvím

kteřé dochází k odstranění různých bariér, typu kontaminace pozemku, zabraňujícím novému využití pozemku či objektu. Často probíhá formou demolice starých objektů, odstraněním ekologických zatěží či dekontaminací pozemků.

Při přestavbě dochází k doplnění původních struktur pomocí výstavby nových objektů. Může dojít i k nahrazení objektů původních, objekty novými.

Asanace je považována za jednu z nejstarších forem revitalizace a v současné době je v útlumu. Vyznačuje se rozsáhlými plošnými přestavbami, často doplňovanými demolicí původní zástavby a obměnou půdorysné struktury. Asanace jsou na bázi zkušeností z minulých let ve většině případů považovány za nežádoucí, neboť radikálně mění strukturu měst. Příkladem může být boření a přestavování židovských částí měst během 19. a 20. století, což mělo za následek narušení historického rázu asanovaných čtvrtí. V určitých případech, například v oblastech průmyslových a vojenských brownfields, jsou asanace žádoucí, z důvodu znovuzapojení těchto oblastí do života města. [7] [12]

Význam rekonverze je chápán ve smyslu přebudování starších staveb pro nový účel. Typickým příkladem úspěšné rekonverze je proměna plynojemu v Dolní oblasti Vítkovic na Multifunkční aulu Gong s kongresovým sálem, galerií a prostory pro konání velkolepých společenských akcí. [7]

2.6 Proces regenerace brownfields [25]

V tabulce 1.1 je popsán proces při regeneraci brownfields lokalit.

Tab. 2. 2 Proces regenerace brownfields

Stav	Praxe
Rekultivace	<i>Přizpůsobení podmínek staveniště podmínkám greenfield</i>
Definování cílů projektu a příprava	<i>Příprava programu prací, zajištění povolení, financování a dodavatelů</i>
Demolice a asanace	<i>Demolice a odstranění budov a podzemních staveb</i>
Dekontaminace	<i>Vyčištění kontaminované zeminy a podzemních vod</i>
Obnova a terénní úpravy	<i>Terénní úpravy staveniště – zatravění, výsadba stromů,..</i>
Nová výstavba	<i>Dokončení transformace nevyužitého brownfield ve využívané staveniště</i>
Infrastruktura a služby	<i>Dopravní a technická infrastruktura</i>
Výstavba objektů	<i>Běžné projekty výstavby</i>
Provoz a údržba	<i>V případě pronájmu</i>

Zdroj: Brownfields příručka, 2006; vlastní zpracování

2.7 Brownfields v Evropské unii

Na problematiku brownfields se nahlíží v různých částech světa rozdílně. Například v Evropské unii neznamená pojem brownfields totéž, co v Severní Americe nebo v Japonsku. Ve státech Evropské unie jsou za brownfields považovány lokality, které byly v důsledku restrukturalizace průmyslu a zemědělství znehodnoceny. Mohou mít ekologickou zátěž, ale není to pravidlo. Oproti tomu Kanada a Spojené státy americké si pod tímto pojmem představují pozemek s kontaminovanou půdou. Ale obecně lze říci, že v Evropě i v Americe je největší zastoupení brownfields lokalit bývalými průmyslovými areály, hojně zastoupené jsou zemědělské lokality a v nejmenší míře jsou to místa, která dříve sloužila k bydlení. V Evropě roste množství brownfields, což způsobuje nárůst problémů životního prostředí. Je prokázáno, že účinným nástrojem zajištění rozvoje regionu může být právě regenerace brownfields. Naopak lhostejnost k lokalitám brownfields může zbrzdňovat národní ekonomiky a rozvoj regionů. [7]

2.7.1 Územně plánovací politika [6]

Regenerace brownfields jsou součástí územního rozvoje. Brownfields mohou být vnímány a řešeny z různých hledisek a jeví se jako příležitost či problém. Územní plánování je v každé zemi Evropské unie odlišné a fungují zde jiné společensko-ekonomicko-politické podmínky, a proto je obtížné srovnat přístupy k regeneracím brownfields. Územní plánování zčásti podléhá centrální pravomoci a zčásti lokální. Prvním parametrem pro určení role územního plánování v regeneraci brownfields je právě poměr těchto pravomocí. Neméně důležitým parametrem jsou nástroje, kterými disponuje veřejná správa pro řešení vytyčených úkolů.

Západní Evropa disponuje dvěma odlišnými principy plánování. Zatímco ve Francii funguje kontinentální princip, v Anglii ostrovní. Jedním z rozdílů mezi principy může být rozdělení sektorů mezi soukromý a veřejný. Ve Francii hraje důležitou roli veřejný sektor, který územní rozvoj nejen plánuje, ale i provádí. Naopak v Anglii je kladen důraz na soukromý sektor, zatímco veřejný sektor pouze určuje pravidla a zasahuje jen vyjíměčně.

Územněplánovací přístupy se mohou dělit do dvou směrů. Prvním je limitace urbanizace a druhým jsou opatření, která zjednodušují podmínky regenerace.

2.7.2 Limitace urbanizace v jednotlivých zemích EU

Limitace nové urbanizace představuje směr, usilující o pokles zastavování nezastavěných ploch a s tím související efektivnější využití již zastavěných pozemků.

V Německu, Belgii, Nizozemí a Velké Británii jsou politiky regenerací nejúspěšnější. Dle studie Cabernet je to vysvětleno vysokou kompetitivností zemí, která zahrnuje ekonomický výkon, výkon obchodu, efektivnost veřejné správy a dopravní obslužnost. Kromě kompetitivnosti je důležitým faktorem i hustota zalidnění. Ve zmíněných zemích je nedostatek volné půdy a vysoké ceny pozemků. Působí zde tlak na zástavbu již osídlených ploch.

Norsko, Švédsko, Finsko a Irsko jsou sice země velmi konkurenceschopné, ale málo osídlené. Tlak na regeneraci je menší než v předchozích zmiňovaných státech. Většinou je regenerace brownfields soustředěna na sanaci kontaminovaných půd.

Třetí skupinu tvoří Řecko, Česká republika, Slovensko, Maďarsko, Portugalsko, Itálie, Polsko a Slovinsko. Z hlediska konkurenceschopnosti jsou na tom tyto země hůře a hustota zalidnění je nízká. Regenerace je soustředěna spíše na metropolitní oblasti a prosadit regeneraci v periferních oblastech je problém.

Španělsko a Francie se řadí do zvláštní skupiny, neboť se zde nachází oblasti periferní, ve kterých je hustota zalidnění a kompetitivnost nižší, a oblasti industrializované, ve kterých je vysoká kompetitivnost a tlak je kladen na půdu.

Čím je tedy vyšší konkurenceschopnost a hustota zalidnění, tím je tvořen vyšší tlak na využívání urbanizovaných pozemků. [6]

S ohledem na vývoj pokročilého řešení Anglie a Francie, byly vybrány tyto země jako vhodný nástin.

2.7.3 Francie

K předcházení vysoké míry urbanizace, tzv. urban sprawl, Francie využívá územní plány. Na základě přesných predikcí růstu počtu obyvatel, potřebách veřejné vybavenosti a ekonomických subjektů se vymezují nové plochy k urbanizaci. Rozvoj obcí bez územního plánu je omezen pouze na zastavěné území a rozhodnutí o obci jsou delegována na státní správu.

Pojem brownfield není ukotven ve francouzské legislativě, avšak existuje několik nástrojů určených pro regeneraci brownfields. [6]

2.7.4 Anglie [6]

V Anglii je regenerace ploch často financována soukromými prostředky. Nezastavěná území jsou chráněna nejen vysokou cenou pozemků, ale i politikou zelených pásů, fungující již v předválečném období. Hlavním cílem této politiky bylo oddělit historické město od zahradních měst a zároveň poskytnout obyvatelům měst prostory pro rekreaci a přírodu. Vlastníci půd, se zakázanou či omezenou výstavbou, byli finančně odškodněni.

V důsledku politiky zelených pásů, došlo k přesunu rozvoje za pomyslné hranice, s lukrativnějšími cenami pozemků, ale zvyšujícími se nároky na dopravu. Systém zelených pásů má své příznivce i odpůrce. Příznivci jsou většinou majitelé zastavěných ploch, pro které tvoří zelené plochy záruku zhodnocení jejich majetku a investic.

Obecně má půda v Anglii vysokou hodnotu a jejich zábory jsou velmi nákladné.

3 Stručný popis současných brownfields v okrese Olomouc

Původ olomouckých brownfields je spjat s historií města, díky které zde vznikly především armádní a průmyslové stavby. Od 11. století byly ve městě budovány pevnosti a za vlády Marie Terezie zde bylo postaveno městské opevnění. Armáda v Olomouci působila i po zrušení pevnostního statutu. Četné posádky byly umístěny v kasárenských objektech.

Vliv na tvorbu brownfields měl jistě i příchod vojsk Varšavské smlouvy, neboť bylo nelegálně postaveno mnoho budov sloužících k různým účelům, což souviselo s odlesňováním či nelegálním zábořem půd. Vojska zanechala po svém odchodu na území Olomoucka velké množství nevyužitých staveb.

Po odsunu sudetských Němců a znárodnování podniků se začaly na území Olomouce tvořit podniky spjaté s těžkým průmyslem, například Moravské železářny či Sigma Olomouc. Následný odklon od industrializace zapříčinil vznik brownfields, týkající se i zmíněných Moravských železáren.

S příchodem roku 1989 a politickými a ekonomickými změnami se v zemi zvýšil počet nevyužitých staveb a areálů. Odchod sovětských vojsk a restrukturalizace armády České republiky napomohly vzniku vojenských brownfields, které jsou jedny z nejproblematictějších.

Za zmínku stojí i výskyt objektů bývalých JZD a statků, neboť Olomoucko je charakteristické úrodnou půdou a zemědělstvím.

Město změnilo, pomocí ÚPnSÚ, funkční využití brownfield lokalit, aby se staly atraktivnější pro investory. Některé objekty se podařilo zregenerovat, nejvíce v zemědělských a průmyslových lokalitách. Právě zemědělské brownfields se staly nejlépe regenerovanými areály, neboť jejich příznivé podmínky v podobě nulové kontaminace či dobré lokalizace, byly atraktivní pro investory. Úspěšným projektem se stal velkoobchod OBI a obchodní centrum Haná, které bylo postaveno na místě bývalého zemědělského střediska. Z průmyslových brownfields Prefa Olomouc a TOS, vzniklo nákupní středisko Kaufland a v místě původního areálu továrny MILO vznikla galerie Šantovka, největší obchodní centrum v olomouckém kraji, ve kterém se mimo obchodů nachází kavárny, restaurace, služby pro veřejnost, kina, divadlo, bowlingová arena, dětská zóna a další. [9]

3.1 Brownfields v okrese Olomouc

Olomoucký kraj aktivně usiluje o co nejefektivnější systém zaznamenávání a následného aktualizování dat krajské databáze tak, aby byly v souladu s Národní databází

brownfields. V říjnu roku 2015 bylo uskutečněno setkání zástupců oddělení regionálního rozvoje Krajského úřadu v Olomouci, spolu se zástupci agentury CzechInvest, za účelem zesílení kooperace při mapování brownfieldových lokalit a synchronizace dat krajské databáze s Národní databází brownfieldů. Výsledky šetření, uskutečněného v rámci Strategie ITI Olomoucké aglomerace², budou předány agentuře CzechInvest, která provede synchronizaci dat a dále kontaktuje majitele brownfields, zda souhlasí se zveřejněním lokality v databázi. [26]

V rámci okresu Olomouc je v Národní databázi brownfields registrováno celkem deset objektů. Dle krajské databáze pro rok 2015 je v okrese Olomouc zaznamenáno 70 brownfields, většina z nich ale nesplňuje podmínky pro zveřejnění lokality v databázi. Většinou nedisponují kompletní technickou infrastrukturou nebo mají nevýhodnou funkci v územním plánu, což není pro investory atraktivní. [13][26]

V následujícím textu bude popsáno několik vybraných brownfields s potenciálem dalšího rozvoje. Jedná se o areál Moravia Flexoper, bývalý kulturní dům, kasárny, kravín, mateřskou školu, vojenský areál či základní školu. Po zvážení a vyhodnocení byly vybrány dvě stavby, ke kterým budou v praktické části práce předloženy návrhy na jejich řešení.

Areál Moravia Flexoper, Kožušany u Olomouce [13]

Areál o rozloze 8 563 m² se nachází v obci Kožušany – Tážaly. Jedná se o objekt, který v minulosti sloužil k prodeji stavebních materiálů, zahrnoval sklady, kanceláře a sídlo firmy. Původní činnost byla ukončena a v současné době je areál k prodeji. Je tvořen třemi vzájemně propojenými objekty – kovovou opláštěnou halou (sklad) a dvěma objekty se vstupní recepcí, vzorkovnou, konferenční místností, 4 kanceláři, příručním skladem a sociálním zázemím. Vlastnictví je soukromé.

Bývalý kulturní dům v centru Velké Bystřice

Bývalý kulturní dům sloužil občanům, v současnosti je objekt bez využití a je připraven k pronájmu či prodeji. Zahrnuje skladovací, administrativní a komerční prostory. Napojení na technickou infrastrukturu je kompletní. Stavba se nachází v Intravilánu, tzn. uvnitř zastavěného území obce. Žádné ekologické zátěže zde nejsou. Předpokládané navrhované využití budovy

² ITI jsou nástroje podporující využívání finančních zdrojů z více operačních programů a má potenciál zajistit lepší celkové výsledky při stejné výši veřejných financí díky koncentraci financování do určitého území a následné akceleraci dopadů.

se týká průmyslu a podnikání, v podobě služeb, kanceláří či obchodu nebo možná přestavba pro bytové či nebytové účely.

Kasárna Neředín, Olomouc

Kasárna v Neředíně se nachází vedle letiště, které patřilo od odchodu sovětských vojsk armádě České republiky. V roce 2004 však byl tento areál převeden do vlastnictví města Olomouce, na základě darovací smlouvy od ministerstva obrany. Areál byl sice značně zdevastovaný, ale město usiluje o postupnou revitalizaci s vizí vybudování technologického parku. Z dotací EU již byly provedeny sanační práce a demolice zchátralých budov, avšak to je teprve začátek. Město musí vyřešit majetkoprávní vztahy, které jsou komplikované a zpomalují regeneraci. V případě získání dalších dotací by mohlo dojít k vybudování technické infrastruktury. [14]

Kravín, Újezd u Uničova

Objekt bývalého kravína je lokalizován na pomezí, tzn. na okraji zastavěného území obce. Areál je částečně vybaven technickou infrastrukturou. Chybí zde napojení na kanalizaci a plyn. Vlastnictví je soukromé. Součástí kravína je přilehlý pozemek s vlastní studnou.

Vojenský areál Přáslavice

Bývalý vojenský areál je situovaný mimo zastavěnou část obce, jde o tzv. "Extravilán". Vlastník je jeden a není ochoten objekt prodat, pouze pronajmout. Chybí zde napojení na plyn a kanalizaci. Jedná se o rozsáhlý vojenský areál o rozloze 100 000 m², na jehož území se nachází bývalá kasárna a střelnice. V minulosti tento objekt patřil spojovacímu vojsku a v posledních letech byl využíván společností.

Základní škola pref. V. Vejvodského, Litovel

Tato budova byla postavena již v 15. století, jde tedy o historickou budovu. Od roku 1977 sloužila jako základní škola pro zrakově postižené. Od roku 2012 však budova nemá využití. Nachází se v centru města. [13]

3.2 Bývalá mateřská škola Grygov

3.2.1 Historie [4]

První průkazná zmínka, související s mateřskou školou, pochází z roku 1947, kdy byl v obci zřízen nejprve dětský útulek, ze kterého se později stala školka. V roce 1956 byla školka přesunuta ze školní budovy do domu J. Šrámkova č.19. V roce 1958 fungovala jedna třída s třiceti třemi žáky, přičemž svou velikostí odpovídala kapacitě dvaceti šesti žáků. Z důvodu nedostatečné kapacity, nastala v roce 1961 situace, kdy poprvé nebyly přijaty všechny děti a podmínkou pro přijetí do školky se stala povinnost odpracovat určitý počet hodin (průměrně 50), týkající se především oprav školky. V letech 1965 až 1970 prošla školka potřebnými opravami, v podobě elektroinstalace či přístavby umývárny, WC, kuchyně a kotelny. Roku 1970 byla otevřena druhá třída a sedm let poté vznikla třída určená předškolákům, označovaná jako MŠ II, v areálu současného fotbalového hřiště. Z kapacitních důvodů byla roku 1979 v rámci *akce Z* zahájena výstavba nové budovy školky, která byla v roce 1983 zkolaudována a otevřena.

Projektovaná kapacita mateřské školy byla 60 dětí. Vzhledem k tomu, že v devadesátých letech došlo k poklesu porodnosti, byla kapacita využívána jen ze dvou třetin. Zastupitelstvo obce Grygov v roce 2004 rozhodlo provést rekonstrukci základní školy a mateřskou školu z ekonomických důvodů (snížení nákladů na energii a údržbu) přesunout do zrenovovaných prostor základní školy. Na podzim roku 2006 byla mateřská škola přesunuta do areálu základní školy a budova bývalé mateřské školy se stala nevyužitou. Po ukončení provozu se nepodařilo vedení obce zajistit nové využití areálu, což mělo za následek chátrání objektu a každoroční výdaje na jeho údržbu.

3.2.2 Popis stávajícího stavu

Objekt s č.p. 112, je situován mezi ulicemi Šrámkova a Valentova, v těsné blízkosti Obecního úřadu Grygov a centra obce. V blízkém okolí se nachází také sokolovna, sokolská zahrada, park, požární zbrojnice, dům služeb, pošta a další občanská vybavenost. Stavba stojí na pozemku parc. č. 374/1. Ke stavbě přiléhají pozemky parc. č. 377/1,2,3,4 a 373/2, evidovány na základě výpisu z listu vlastnictví č. 10001. [15]

Areál se rozkládá na ploše 2 984 m², přičemž zastavěná plocha činí 689 m². Samotná budova bývalé mateřské školy je rozprostřena na dvou podlažích, na kterou navazují jednopodlažní pavilony propojeny spojovací chodbou. Vlastníkem areálu je obec Grygov.

V pavilonu s plynovou kotelnou se nachází prádelna, místnost se zásobníkovým ohřívačem TUV a skladovací místnosti.

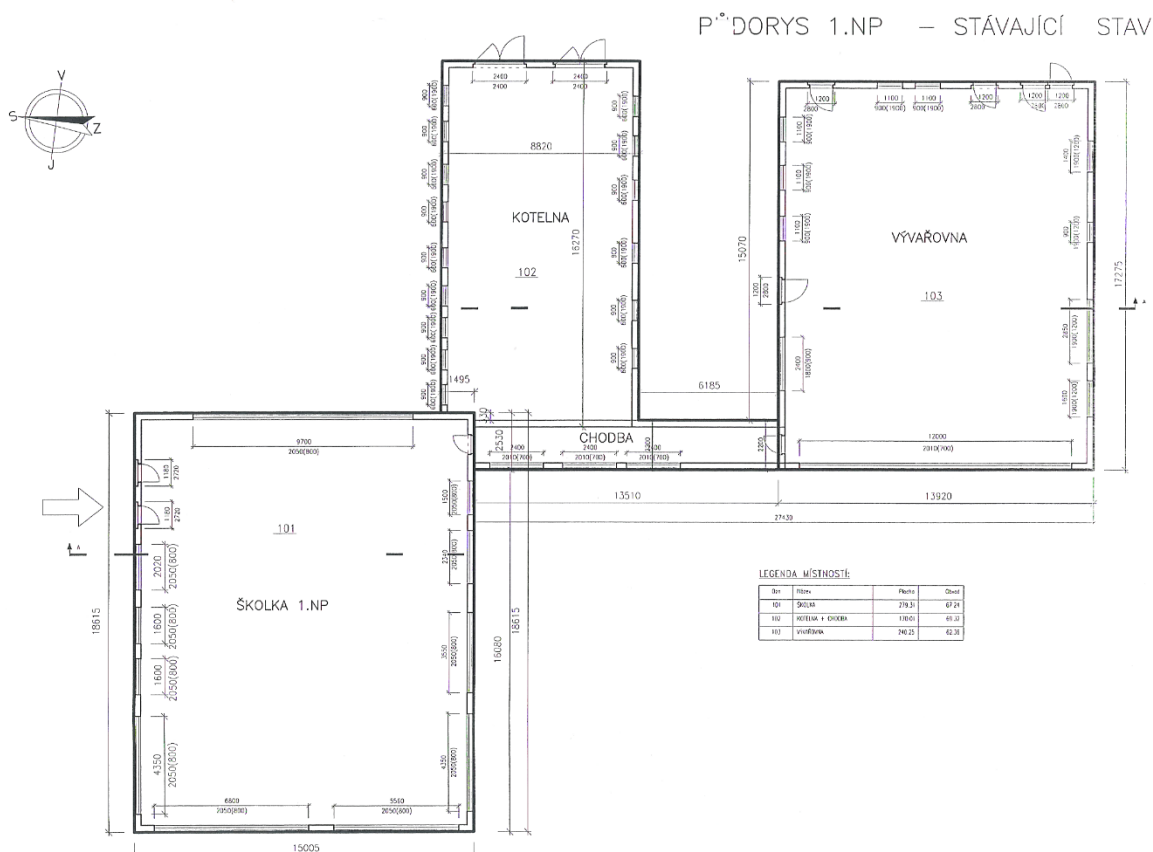
Ve stravovacím pavilonu se nachází kuchyň se skladovým a sociálním zázemím a kancelář vedoucí vývařovny. Chodba s velkými okny byla v zimním období využívána pro sušení prádla.

Součástí areálu je zahrada, na které dříve bývalo dětské hřiště s prolézačkami, kolotočem a dětským pískovištěm.

Budovy jsou napojeny na inženýrské sítě.

Na následujících obrázcích 3.1 a 3.2 je zaznamenán půdorys budovy mateřské školy.

Obr. 3. 1 Půdorys 1.NP, stávající stav

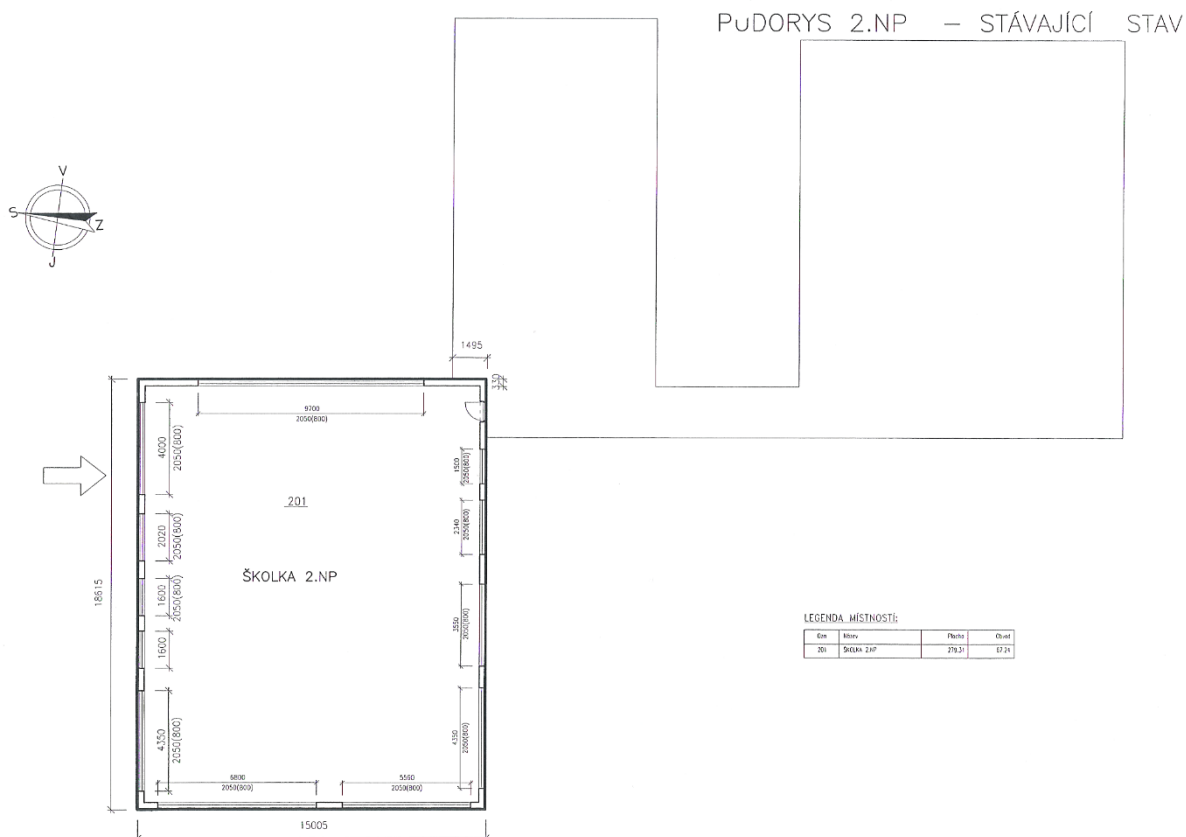


Zdroj: Obecní úřad Grygov

Dvoupodlažní budova mateřské školy byla postavena v technologii 80-tých let, montovaného železo-betonového skeletu MS-OB s okenními vložkami, plochou střechou s vnitřními dešťovými vtoky. Jednopodlažní pavilony jsou taktéž skeletonové konstrukce. Všechny pavilony jsou propojeny spojovací chodbou s vyzdívaným pláštěm a velkými

prosklenými plochami oken. Stavebně jsou oba pavilony v dobrém stavu, vhodné pro nástavbu lehkou technologií. [27]

Obr. 3. 2 Půdorys 2.NP, stávající stav



Zdroj: Obecní úřad Grygov

3.3 Kravín K-96

3.3.1 Historie a popis stávajícího řešení

Grygovský kravín se v roce 1974 stal součástí JZD Družba Velký Týnec, které vzniklo sloučením družstev Velkého Týnce, Čechovic, Majetína, Krčmaně, Svěsdlíc, Bystrovan, Grygova, Vsiska a Holice. Až do devadesátých let JZD sídlilo v obci Holice. Po roce 1989 došlo ke změně v družstvo vlastníků zemědělského majetku. Zemědělská družstva Holice a Bystrovany se odloučily z nově vzniklého družstva vlastníků, a tak bylo sídlo správy přestěhováno do Velkého Týnce. Vzhledem k tomu, že po roce 1989 došlo ke snížení poptávky po některých produktech, živočišná i rostlinná výroba vykazovala ztráty a bylo nutné změnit způsob hospodaření. Z tohoto důvodu došlo k transformaci na akciovou společnost Agra Velký

Týnec, a.s., která funguje dodnes. Provoz grygovského kravína byl neefektivní a proto zde byla ukončena živočišná výroba. Od roku 1989 do doby, než areál zakoupil nový majitel (1998), objekt chátral.

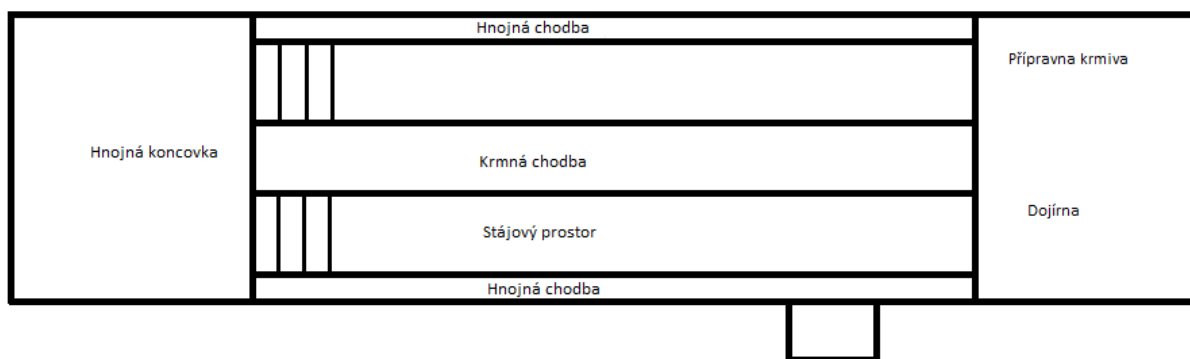
Bývalý kravín se nachází na okraji obce Grygov, v blízkosti železničního přejezdu, v ulici Blatecká. V současnosti je majitelem areálu soukromý vlastník. Objekt je v současné době zčásti slouží pro účely stolárny a skladu řeziva, nicméně využití není tak dalece efektivní, aby byl využitý celý areál dotčené stavby.

Stavba s č.p. 234, stojí na pozemku parcelačních čísel 2325, 1137/6, 2326, 1137/8 a 2 328, evidovaných na základě výpisu z listu vlastnictví č. 814. [15]

Označení kravínu K-96, souvisí s kapacitou a s dvouřadým ustájením dojníc, v našem případě 96-ti kusů dobytka. Na obrázku 3.3 lze vidět přibližné vnitřní dispoziční řešení budovy. Objekt je obdelníkového, členitého půdorysu, původně řešeného jako přízemní, zděný objekt bez sklepení.

Na obrázku 3.3 je znázorněno dispoziční řešení bývalého kravína.

Obr. 3. 3 Dispoziční řešení bývalého kravína



Zdroj: Vlastní zpracování

Největší část prostoru zahrnovala stájová místnost s krmnou a hnojnou chodbou. Kravín disponoval vazným ustájením, což je zastaralá technologie ustájení a spočívá v přivázání skotu řetězem ke krmnému žlabu. [22] V pravé části budovy se nacházela příprava krmiva a dojírna a na opačné straně budovy se nacházela strojovna a hnojná koncovka.

Budovy jsou napojeny na inženýrské sítě. Proto se jimi v diplomové práci nebudeme zabývat. Celý areál je oplocen a vybaven komunikacemi se zpevněným povrchem.

Po ukončení zemědělské činnosti došlo k přestavbě objektu na truhlářskou dílnu. Byla dostavěna část budovy o rozměrech 2 m x 10,7 m. Na šířku má tedy objekt 10,7 m a na délku 79 m. Celková plocha současné stavby je 929 m².

4 Návrh na řešení vybraných brownfields

4.1 Multifunkční dům pro seniory a mladé rodiny

S přibývajícím počtem lidí v poproduktivním věku roste také poptávka po specializovaných zařízeních, jako jsou domovy pro seniory, domy s pečovatelskou službou či denní stacionáře. Počet žádostí stoupá neúměrně rychle k počtu nově vznikajících zařízení. Staří lidé musí mnohdy čekat na uvolnění místa třeba i deset let. Pro srovnání v roce 2004 tvořilo obyvatelstvo ve věku 65 let a více 14 % všech obyvatel České Republiky. V roce 2014 tomu bylo již 17,4 % a čísla se neustále zvyšují. Průměr obyvatel starších šedesátipěti let v Olomouckém kraji je vyšší než průměr České republiky, neboť v roce 2014 bylo v kraji 18,2 % obyvatel starších šedesátipěti let, a konkrétně v okrese Olomouc šlo o 41 274 obyvatel, což je téměř o 10 000 více než tomu bylo o deset let dříve. Naděje dožití³ se zvyšují s neustále se zlepšující zdravotní péčí a životním stylem obyvatel.[16][17]

Dle statistik je téměř jisté, že osob odkázaných na pomoc druhých, bude neustále přibývat. Proto by bylo vhodné využít prostory budovy bývalé mateřské školy, plynové kotelny a vývažovny, k rekonverzi na pečovatelskou službu, denní stacionář, byty pro seniory a malometrážní startovací byty pro mladé rodiny.

Na základě poskytnutých materiálů z obecního úřadu v Grygově a následných konzultací s pracovníky úřadu, bylo navrženo optimální řešení multifunkčního domu pro seniory a mladé rodiny.

V prvním nadzemním podlaží budovy bývalé mateřské školy vznikne denní stacionář, který bude cílen především na seniory závislé na pomoci druhých a o které by se jinak neměl přes den kdo postarat. V odpoledních hodinách budou opět předáni do péče svých blízkých, kteří jsou přes den zaměstnáni. Stacionář s kapacitou patnácti osob napomůže k sociálnímu začleňování seniorů setkáváním se s jejich vrstevníky a k aktivnímu využívání volného času.

Ve druhém nadzemním podlaží vznikne pět bytových jednotek, které budou pronajímány mladým občanům na dobu určitou, jako startovací byty do života.

Rekonstrukcí vývažovny, plynové kotelny a dostavbou proluky mezi oběma pavilony se areál promění v pečovatelský dům, ve kterém nebude chybět ordinace praktického lékaře s

³ Naděje dožití ukazuje kolik let v průměru ještě prožije jedinec, pokud by po zbytek jeho života byla úmrtnost stejná jako v roce, pro který je tento ukazatel počítán.

čekárnou, rehabilitační centrum, centrum pohybových aktivit, přípravná jídel s jídelnou, pedikúra, zimní zahrada, prádelna a koupelna.

Nástavbou stávajících jednopodlažních budov - vývařovny a plynové kotelny, vznikne devět bytových jednotek pro seniory. Tři byty budou určeny pro manželské páry a šest bytů pro jednotlivce. Součástí bytů budou kuchyňky, ale senioři se budou moci stravovat i v jídelně nebo mohou využít donáškové služby jídel. Bytové jednotky budou určeny seniorům, kteří splní kritéria pro bydlení v domově. Při posuzování vhodných kandidátů se nebude přihlížet pouze na čekací dobu, ale také na zdravotní a sociální situaci, zda má senior příbuzné, kteří by se o něj mohli postarat, či je odkázán sám na sebe.

Součástí areálu bude parčík, kde budou obyvatelé domu moci trávit volný čas.

Cílem projektu je pomoci soběstačným seniorům, seniorům odkázaných na cizí pomoc, ale i mladým lidem.

4.1.1 Stanovení ceny stavby [18] [23]

Oceňování záměrů staveb ve stadiu plánování a propočtu nákladů tvoří podstatnou část v systému oceňování staveb a stavebních objektů. Pro tuto práci byl zvolen typ stanovení cen staveb podle účelových měrných jednotek, sloužící k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Tento způsob patří mezi nejjednodušší stanovení cen a musí se počítat s tím, že jde pouze o přibližné ceny, neboť se odvíjí od minima informací o konkrétní stavbě. Ceny za měrnou jednotku se ve standardech odvíjejí od staveb, které se realizovaly v minulosti. Skutečná budoucí cena se u konkrétních staveb může lišit od propočtu dle cenových ukazatelů až o 25 %, záleží na technologické náročnosti stavby. Běžně se však počítá s odchylkou $\pm 15\%$. České stavební standardy obsahují cenové ukazatele pro jednotlivé roky, přičemž v práci budou použity ukazatele pro rok 2016.

Dle stavebních standardů byl zvolen typ JKSO 801.9 – budovy pro sociální péči, s cenou 6 945 Kč za 1 m³. Protože některé části budovy projdou pouze rekonstrukcí, zvolili jsme částku za 1 m³ stavby 5 354 Kč.

Pro lepší přehlednost je areál rozdělen na těchto pět částí:

A - denní stacionář a malometrážní startovací byty

B - pečovatelská služba a byty pro seniory

C – parkoviště

D – parčík

E – vstup s výtahem a schodištěm

4.1.2 A – Denní stacionář

První nadzemní podlaží **budovy A** bude zřízeno pro účely denního stacionáře. Jak již bylo výše uvedeno, stacionář bude určen hlavně pro seniory, kteří jsou závislí na cizí pomoci. Během dne tedy stráví čas ve stacionáři a v odpoledních hodinách si je vyzvednou jejich příbuzní, kteří se o ně postarají po zbytek dne.

Základní služby stacionáře:

- poskytnutí stravy,
- poskytnutí prostor pro osobní hygienu a asistenci při jejím vykonávání,
- společenské prostředí,
- sociálně terapeutické činnosti.

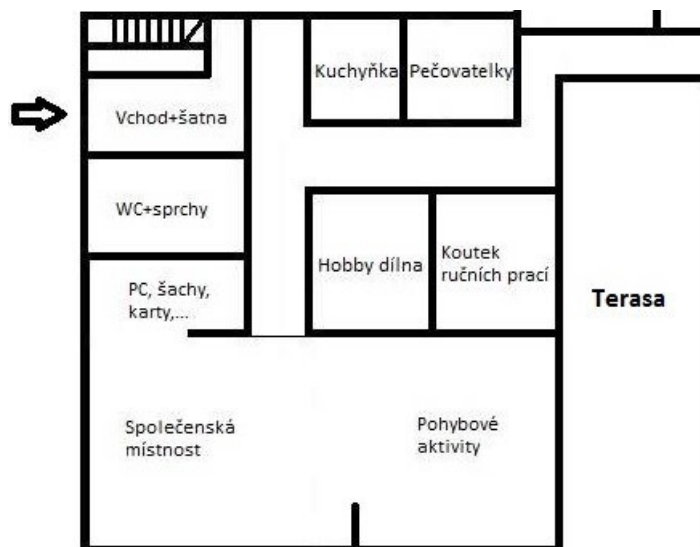
Kromě již zmíněných základních poskytovaných služeb, zde budou provozovány také aktivizační činnosti, například kurzy vaření, ruční práce – pletení, vyšívání, háčkování, PC kurzy, joga, přednášky externích odborníků, šachové turnaje a pro kutily zde bude hobby dílna.

Stacionář bude disponovat šatnou, WC, sprchami, společenskou místností, hobby dílnou, kuchyňkou sloužící ke kurzům vaření, koutkem ručních prací, zázemím pro pečovatelky a terasou.

Rozloha prvního podlaží bude 279 m^2 a s výškou stropu 3 m bude velikost obestavěného prostoru 837 m^3 . Vynásobením velikostí obestavěného prostoru částkou 5 354 Kč, budou náklady na realizaci denního stacionáře 4 481 298 Kč.

Na obrázku č. 4.1 lze vidět dispoziční řešení denního stacionáře.

Obr. 4. 1 Návrh na využití 1.NP, budovy A



Zdroj: Vlastní zpracování

Následující tabulka 4.1 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 1 Přehled nákladů na zřízení denního stacionáře

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah a příček	6,1	273 360
Zemní práce	3	134 439
Staveništní přesun hmot	3,5	156 846
Hydroizolace spodní stavby	9,5	425 723
Příčky a dělicí stěny	9	403 317
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	358 504
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	5,8	259 915
Dveře vnitřní	1,6	35 850
Dveře vnější	3,1	71 700
Okna	6,3	282 322
Podlahy	9	403 317
Vodovod vnitřní	3,2	143 402
Kanalizace vnitřní	5,3	237 509
Rozvody ÚT	4,8	215 102

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Klimatizace, vzduchotechnika	5,2	233 028
Elektroinstalace	6,2	277 841
Požární zabezpečení	2	89 626
Schodiště	3,5	156 846
Nátěry	2,4	107 551
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,5	67 219
Zařizovací předměty	1	44 813
Celkem	100	4 481 298

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení denního stacionáře dosáhnou částky **392 300 Kč**. Podrobnější rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č. 1.

4.1.3 A - Malometrážní startovací byty

Ve druhém nadzemním podlaží, na místě bývalé školní herny a jídelny, bude zřízeno pět malometrážních startovacích bytů, tedy zázemí pro mladé, ekonomicky aktivní občany obce Grygov, kteří se chtějí osamostatnit a postavit se na vlastní nohy. Nebude třeba provádět demolici a následnou výstavbu, ale pouze rekonstrukci prostor.

Byty budou nízkonákladové a provizorní, pronajímány na určitou dobu (tři roky). Účelem je pomoci mladým rodinám v jejich finanční situaci, neboť cena startovacích bytů je v porovnání s normálními byty nižší. Byty 1+1 budou vybaveny koupelnou se sprchovým koutem, umyvadlem a WC, kuchyňskou linkou, sporákem a lednicí. Součástí vybavení bude rozvod společné televizní antény, internet a každému bytu bude přiděleno místo k parkování. Tři byty budou stejné velikosti, každý o ploše 46,5 m², výšce 2,5 m a o velikosti obestavěného prostoru 116 m³ (46,5x2,5).

Výsledná cena za rekonstrukci tří bytů činí 1 863 200 Kč. Při výpočtu se vycházelo z ceny za 1 m³ obestavěného prostoru 5 354 Kč. Další byt s výměrou 45 m² a velikosti obestavěné plochy 112,5 m³ vyjde v přepočtu na 602 300 Kč. Poslední byt bude největší, s obestavěnou plochou 127,5 m³ a s náklady na rekonstrukci 682 600 Kč. Do celkových nákladů se musí také započítat náklady na chodbu, které činí 583 600 Kč. Výsledná cena rekonstrukce druhého nadzemního podlaží bude 3 731 700 Kč. Částka ale ještě není konečná, neboť se musí připočíst

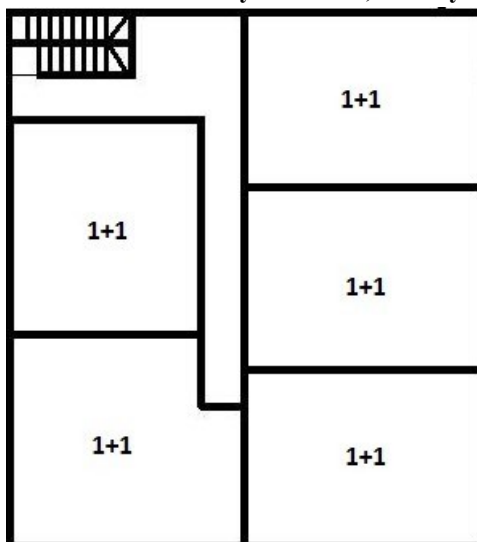
i náklady na stavbu střechy s obestavěnou plochou 167,4 m³, tedy v přepočtu 1 162 593 Kč.
Konečné náklady včetně střechy budou 4 894 293 Kč.

Rozměry bytů:

- 1.byť: 45 m²,
- 2.byť: 51 m²,
- 3.byť: 46,5 m²,
- 4.byť: 46,5 m²,
- 5.byť: 46,5 m².

Následující obrázek 4.2 představuje návrh, jak by mohlo vypadat uspořádání bytů.

Obr. 4. 2 Návrh na využití 2.NP, budovy A



Zdroj: vlastní zpracování

Následující tabulka 4.2 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 2 Přehled nákladů na rekonstrukci 2.NP, budovy A

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah a příček	4,1	200 666
Staveništní přesun hmot	2,1	102 778
Příčky a dělicí stěny	12	587 315
Tesařské práce	9,5	464 958
Klempířské konstrukce	13,5	660 730
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	391 543
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	6,4	313 235
Dveře vnitřní	1,5	73 414
Okna	6,2	303 446
Podlahy	9	440 486
Vodovod vnitřní	3,2	156 617
Kanalizace vnitřní	5,3	259 398
Rozvody ÚT	4,8	234 926
Elektroinstalace	6,2	303 446
Požární zabezpečení	2	97 886
Nátěry	2,4	117 463
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	2,3	112 569
Zařizovací předměty	1,5	73 414
Celkem	100	4 894 290

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení startovacích bytů dosáhnou výše **263 500 Kč**. Podrobnější rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č. 1.

4.1.4 B – pečovatelská služba

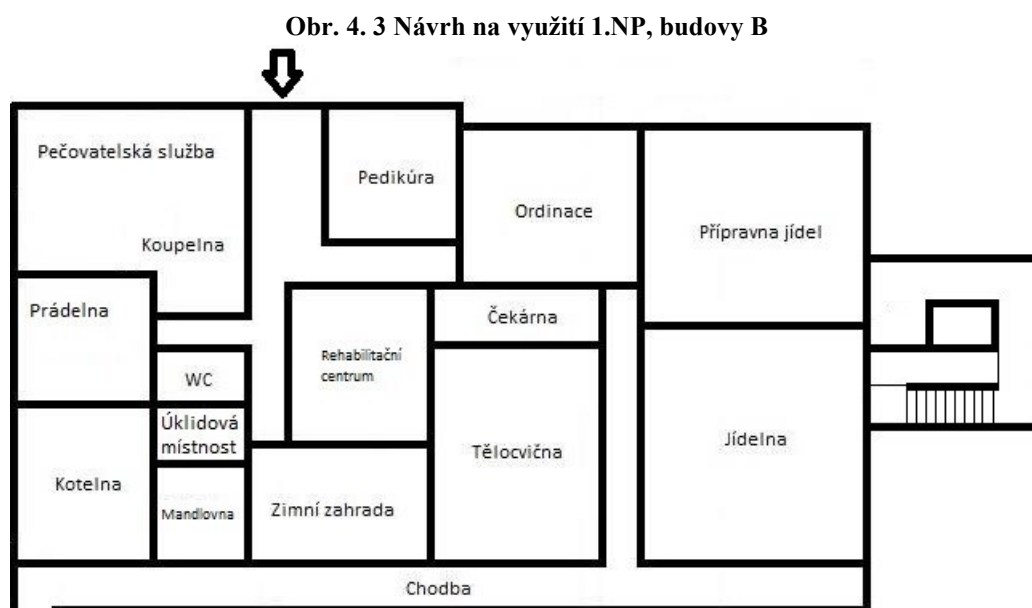
První nadzemní podlaží budovy B, o celkové rozloze 510 m², bude sloužit k účelům pečovatelské služby. Mezi budovou plynové kotelny a vývařovny dojde k dostavění proluky o rozloze 104 m². Velikost obestavěného prostoru této části bude vzhledem k třímetrové výšce stropu, 312 m³ a v přepočtu na cenu za 1 m³ (6 945 Kč), budou náklady na tuto stavbu přibližně 2 166 840 Kč. V nově dostavěném prostoru vznikne prostor pro pečovatelskou službu,

rehabilitační centrum, pedikúru, zimní zahradu a částečně sem zasáhne svými prostory ordinace lékaře s čekárnou.

Zbývajících část podlaží bude pouze rekonstruována a proto bude cena za 1 m³ obestavěného prostoru nižší – 5 354 Kč. V levé části objektu budou prostory pro pečovatelskou službu s koupelnou, dále prostory pro mandlovnu, toalety, úklidovou místnost, kotelnu a prádelnu. Tyto místnosti se budou nacházet na ploše 142 m². Celkový obestavěný prostor bude 426 m³. Náklady na rekonstrukci této části budou 2 280 804 Kč.

V pravé části bude místo pro ordinaci s čekárnou, následovat bude tělocvična, jídelna a přípravná jídel. Jídlo se bude dovážet ze současné základní a mateřské školy a v přípravně jídel se budou tato jídla ohřívat a připravovat snídaně a svačiny. Rozloha prostor bude 214 m² a obestavěný prostor 642 m³. Náklady dosáhnou částky 3 437 268 Kč. V nákladech se musí počítat i s chodbou o ploše 50 m² a obestavěném prostoru 150 m³, tedy v přepočtu s částkou 803 100 Kč. Po sečtení jednotlivých nákladů, bude konečná suma na vznik části B, tedy pečovatelské služby, činit 8 688 012 Kč.

Obrázek 4.3 zobrazuje návrh možného řešení 1.NP, budovy B.



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.3 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 3 Přehled nákladů vynaložených na realizaci 1.NP-pečovatelskou službu

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Zemní práce	3,2	278 016
Základy, zvláštní zakládání	3,9	338 833
Vybourání podlah a příček	4,1	356 209
Svislé nosné a obvodové konstrukce	3,2	278 016
Staveništní přesun hmot	2,5	217 200
Hydroizolace spodní stavby	7	608 161
Příčky a dělicí stěny	9	781 921
Stropní konstrukce	4,5	390 961
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	7	608 161
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	5,8	503 905
Dveře vnitřní	1,6	139 008
Dveře vnější	1,2	104 256
Okna	3	260 640
Podlahy	9	781 921
Kotelna	6	521 281
Vodovod vnitřní	3,2	278 016
Kanalizace vnitřní	4,3	373 585
Rozvody ÚT	4,8	417 025
Klimatizace, vzduchotechnika	3,2	278 016
Elektroinstalace	6,2	538 657
Požární zabezpečení	1	86 880
Nátěry	2,4	208 512
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,4	121 632
Zařizovací předměty	2,5	217 200
Celkem	100	8 688 012

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení 1.NP, budovy B dosáhnou výše **1 945 000 Kč**. Podrobnější rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.1.

4.1.5 B – byty pro seniory

Ve druhém podlaží budovy B vznikne celkem devět bytových jednotek o celkové rozloze 509 m². Šest menších bytů, určených pro jednu osobu, bude disponovat plochou 216 m², tedy 36 m² na jeden byt. Rozměry zbylých tří bytů se budou lišit, neboť budou navrženy pro manželské páry, přičemž dva byty budou dosahovat plochy 68 m² a třetí byt 58 m². Kromě bytů zde bude také společenská místnost, která bude velmi důležitou součástí, neboť zde mohou obyvatelé domova trávit svůj volný čas, sociálně se integrovat a popřípadě se setkat se svými rodinnými příslušníky. V rámci společenské místnosti bude vestavěna i malá kuchyňka pro přípravu drobného občerstvení. Celková rozloha místnosti bude 54 m².

Do celkových nákladů je nutno započítat také chodbu s rozlohou 44 m².

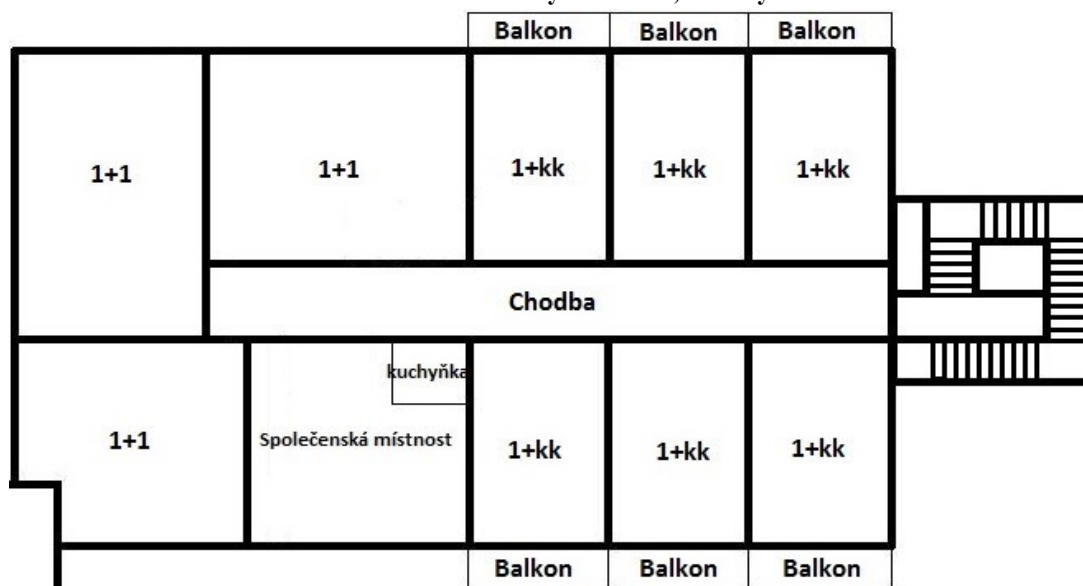
Plochy jednotlivých místností:

- Byt pro jednotlivce: 36 m² x 6 = **216 m²**
- Byt pro páry: 68 m² x 2 = 136 m² + 58 m² = **194 m²**
- Společenská místnost s kuchyňkou: **54 m²**
- Chodba: **44 m²**

Celková velikost obestavěného prostoru vyjmenovaných částí bude 1 273 m³. Náklady na výstavbu bytů budou vyšší, protože se nebude jednat pouze o rekonstrukci, jako tomu je u ostatních částí objektu, ale o nástavbu. Jeden metr krychlový dle stavebních standardů, kategorie 801 bude stát 6 945 Kč a vynásobením velikosti obestavěného prostoru dostaneme částku 8 840 985 Kč. K této částce se přičtou ještě náklady na střechu, ve výši 2 138 938 Kč. Konečné náklady na stavbu druhého nadzemního podlaží jsou 10 979 923 Kč.

Obrázek 4.4 zobrazuje možné dispoziční řešení 2.NP, budovy B.

Obr. 4. 4 Návrh na využití 2.NP, budovy B



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.4 zobrazuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 4 Přehled nákladů na stavbu bytů 2.NP, budovy B

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Staveništní přesun hmot	1,7	186 659
Příčky a dělicí stěny	12,7	1 394 450
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	878 394
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	5,8	636 836
Dveře vnitřní	1,6	175 679
Vybourání střechy	3,1	340 378
Okna	6,3	691 735
Podlahy	9	988 193
Vodovod vnitřní	3,2	351 356
Kanalizace vnitřní	5,3	581 936
Rozvody ÚT	4,8	527 036
Klimatizace, vzduchotechnika	5,2	570 956
Elektroinstalace	6,2	680 755
Požární zabezpečení	2	219 599

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Tesařské práce	7,5	823 494
Klempířské konstrukce	12	1 317 591
Nátěry	2,4	263 518
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,6	175 679
Zařizovací předměty	1,6	175 679
Celkem	100	10 979 923

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení bytů pro seniory dosáhnou částky **965 400 Kč**. Podrobnější rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.1.

4.1.6 Hlavní vstup se schodištěm a výtahem

Hlavní vstup do domova pro seniory povede z ulice Valentova. Součástí bude výtah a schodiště, vedoucí do druhého podlaží, rozprostírající se na ploše 42 m². Vynásobením plochy s výškou budovy, která bude 5,5 m, zjistíme velikost obestavěného prostoru, která bude 231 m³. Tato velikost se násobí částkou 6 945 Kč/m³ a náklady budou stanoveny částkou 1 604 295 Kč. Při velikosti obestavěného prostoru 25,2 m³, budou náklady na střechu činit 175 014 Kč. Celkové náklady na postavení vstupní haly se schodištěm budou činit 1 779 309 Kč. Náklady na výtah ve výši 900 000 Kč, se přičtou k celkovým nákladům a konečná cena se zvýší na 2 679 309 Kč.

Tabulka 4.5 zobrazuje náklady na stavbu vstupu se schodištěm a výtahem.

Tab. 4. 5 Přehled nákladů na stavbu vstupu se schodištěm a výtahem

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Zemní práce	1,7	45 550
Základy, zvláštní zakládání	2,7	72 350
Staveništní přesun hmot	2	53 600
Příčky a dělicí stěny	13	348 310
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	7	187 600
Dveře	6,5	174 155
Podlahy	7	187 552

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Elektroinstalace	3,2	85 750
Požární zabezpečení	1	26 800
Tesařské práce	2,8	75 014
Klempířské konstrukce	3,7	100 000
Schodiště	11,5	308 121
Výtah	33,6	900 000
Nátěry	2,8	75 050
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,5	40 200
Celkem	100	2 679 309

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

4.1.7 Parkoviště

U budovy mateřské školy se již nachází parkoviště, ale bude muset dojít k dostavbě šesti parkovacích míst, aby zde byl dostatečný počet parkovacích míst vzhledem k počtu obyvatel domu. Stavba parkoviště proběhne dle stavebních standardů typu JKSO 822.2 – Komunikace pozemní. Náklady na 1 m² činí 1 705 Kč. Dle normy ČSN 73 6056 musí být délka parkovacího místa minimálně 5 metrů a šířka 2,5 metru. Protože dojde k dostavbě šesti parkovacích míst, rozměry parkoviště budou 75 m². Při této ploše a stanovené ceně za jeden metr čtvereční bude výsledná cena odpovídat cca 127 875 Kč. [24]

Tabulka 4.6 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 6 Přehled nákladů na dostavbu parkoviště

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Zemní práce	23,1	29 539
Základy, zvláštní zakládání	3,1	3 964
Komunikace	66,9	85 548
Staveništní přesun hmot	5,7	7 289
Úpravy povrchu	1,2	1 535
Celkem	100	127 875

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

4.1.8 Parčík

Okolo objektu je plocha o rozloze 1 877 m², která bude proměněna v parčík. V současné době se zde nachází pozůstatky po dětském hřišti a neudržovaná zeleň. Úpravy plochy proběhnou formou odstranění starých prolízaček, založením či rekonstrukcí trávníků, výsadbou stromů, keřů a okrasných květin, umístěním laviček, odpadkových košů a pro čas odpočinku a relaxace umístění pergoly s posezením.

Nejdříve se musí upravit terén, zbavit plochu od plevelů, zkypřit podloží a rozprostřít vrchní půdní vrstvu silnou 15 až 20 cm a do této vrstvy půdy zakomponovat průmyslové hnojivo a následně vysít travní semena. [19] Tyto aktivity spolu s výsadbou stromů a okrasných keřů vyjdou v přepočtu na 250 000 Kč. Celková cena včetně umístění laviček, pergoly a odpadkových košů bude činit 450 000 Kč.

4.1.9 Sumarizace nákladů

V této části budou shrnuty všechny náklady, potřebné k realizaci stavby jednotlivých objektů. Tabulka 4.7 obsahuje celkové náklady a podíl na nákladech v procentech.

Celkové náklady potřebné pro vznik Domova pro seniory s denním stacionářem budou činit 32 300 707 Kč. Nejdražší položkou rozpočtu je nástavba bytů pro seniory, která tvoří až jednu třetinu celkových nákladů. Takto vysoké náklady lze vysvětlit počítáním s vyšší částkou vynaloženou na 1 m³, protože 2.NP projde nástavbou, nikoli rekonstrukcí. V nákladech se počítá i s tesařskými a klempířskými pracemi. Podobně vysoká částka bude plynout i na rekonstrukci 1. NP budovy B - pečovatelskou službu.

Tab. 4. 7 Sumarizace nákladů

Položka	Podíl na nákladech (%)	Náklady na stavbu (Kč)
A - Denní stacionář	13,87	4 481 298
A - Malometrážní startovací byty	15,15	4 894 290
B – Pečovatelská služba	26,8	8 688 012
B – Byty pro seniory	34	10 979 923
Hlavní vstup s výtahem a schodištěm	8,3	2 679 309
Parčík	1,39	450 000
Parkoviště	0,40	127 875
Celkové náklady	100	32 300 707

Zdroj: Vlastní zpracování

4.2 Penzion

Dle Územního plánu obce Grygov se obec „stala součástí trendu rozvoje hromadné rekreace, která je i podpořena krajským dokumentem „Územní studie rekreačního celku RC 5 Olomoucko – jih“, který obsahuje návrhy rekreačních ploch a aktivit nadregionálního a regionálního významu“. [20] Jižní část obce má potenciál stát se rekreačním zázemím pro mnoho rekreantů. Zasahuje zde přírodní rezervace - les Království a v budoucnu by měl v blízkosti lesa, na území dnešní těžby štěrkopísků, vzniknout rekreační areál nadmístního významu. Konkrétně by se mělo jednat o rekreačně-sportovní areál s dominantou kanálu vodních sportů, jako je veslování, rychlostní kanoistika, jachting, dálkové plavání, závody v dračích lodích a závodní a turistické rybolovy. V plánu areálu je pořádání sportovních akcí na světové úrovni, typu Mistrovství Evropy a Mistrovství světa. Součástí záměru je vznik pláží a veřejného koupání, vybudování inline stezek, určených nejen pro bruslení, ale i pro lyžování či cyklistiku a v neposlední řadě vznik autokempu. Plánuje se i budování nových cyklostezek ve směru na Olomouc, Přerov a Prostějov. [20][21]

Vzhledem k výše popsaným záměrům obce, se jeví jako vhodná idea využít bývalý kravín, který je v současné době zčásti využit pro účely stolářství a skladu řeziva, k přestavbě na penzion.

Vedle navrženého penzionu se v současné době nachází areál minigolfu se zahradním posezením, který je velmi oblíbeným cílem nejen místních obyvatel, ale i návštěvníků obce. V přízemí penzionu bude umístěna recepce se vstupní halou, ze které bude možno pokračovat do pokojů, restaurace či fitness centra s relaxační zónou. V pravé části prvního patra budovy, bude celkem 12 apartmánů s vlastní kuchyňkou a příslušenstvím, z nichž 7 apartmánů bude dvoulůžkových a 5 čtyřlůžkových. Levá část prvního patra pak bude vyhrazena pro školy, turistické a sportovní oddíly, hledající aktivní formu odpočinku. K dispozici bude 28 lůžek v sedmi pokojích, koupelna a toalety. Tato část bude mít své vlastní schodiště a vstup. Hosté budou moci ve volných chvílích navštěvovat fitness centrum, relaxační zónu se saunou a odpočívárnou nebo trávit čas ve společenské místnosti vybavené stolními hrami.

Dle stavebních standardů byl zvolen typ JKSO 801.7 – Budovy pro společné ubytování a rekreaci, kdy cena 1 m³ je 5 680 Kč. [18]

Opět bude budova rozdělena na několik částí, kvůli lepší orientaci. Pro označení těchto částí je penzion rozdělen na část A, B, C a D.

část A: Recepce s halou, pokoje, fitness centrum + relaxační zóna (sauna, odpočívárna)

část B: Restaurace, kuchyň

část C: Apartmány, společenská místnost

část D: Apartmány

Část C a D vzniknou rekonstrukcí z půdních prostor.

4.2.1 Část A - Recepce s halou, pokoje, fitness centrum, sauna s odpočívárnou

Pracovní název pro tuto část penzionu byl zvolen – **část A**. Po ukončení činnosti zemědělského družstva prošla **část A** rekonstrukcí a získala podobu současné stolárny. Není tedy nutné provádět velké úpravy. Technická infrastruktura je zde již zabudována, ale je nutné provést vnitřní rozvody vody a kanalizace a elektroinstalaci.

Naproti hlavnímu vchodu do penzionu se bude nacházet recepce, kde se budou moci hosté registrovat. Součástí prostor bude hala vybavená křesly a stolky. Napravo od recepce bude vybudováno schodiště vedoucí do 2.NP.

První nadzemní podlaží budovy bude disponovat pěti dvoulůžkovými pokoji, fitness centrem, které budou moci využívat nejen hosté, ale i místní lidé. Po namáhavém tréninku ve

fitness centru si mohou návštěvníci dopřát relax v podobě sauny a odpočívárny. Dvoulůžkové pokoje, každý o rozloze 24 m², budou vybaveny vlastním příslušenstvím, televizí, varnou konvicí, ledničkou, lampou, wifi připojením a telefonem. Fitness centrum spolu s relaxační zónou, koupelnou s toaletami a šatnou dosáhne rozměrů 212 m². Recepce s halou, schodištěm, chodbou a vchodem bude mít plochu 198 m². Celková plocha **části A** bude **530 m²**.

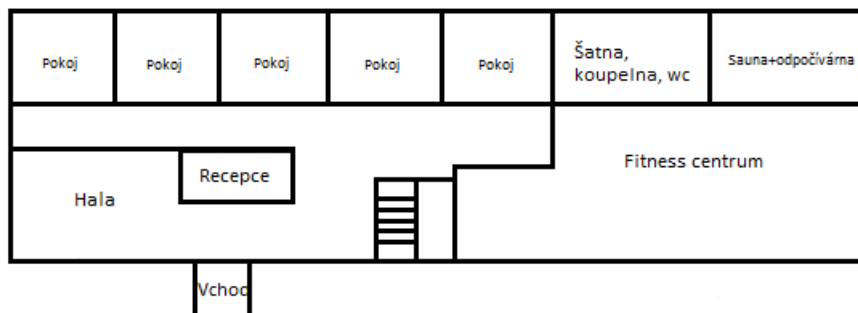
Plochy jednotlivých místností:

- pokoj: 24 m² x 5 = **120 m²**,
- fitness: **212 m²**,
- recepce s halou, schodištěm a chodbou: **192 m²**,
- vchod: **6 m²**

Vzhledem k 3,3 metrové výšce stropu vychází velikost obestavěného prostoru na 1 749 m³. Dle cenových ukazatelů je cena za 1 m³ obestavěné plochy 5 680 Kč. Celkové náklady na rekonstrukci **části A** budou 9 934 320 Kč.

Na obrázku 4.5 je navržnuto dispoziční řešení části A.

Obr. 4. 5 Návrh na využití části A



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.8 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 8 Přehled nákladů na vznik části A

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah a příček	5,1	506 650
Staveništní přesun hmot	3,1	307 964
Příčky a dělicí stěny	13	1 291 462
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	794 746

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	10	993 432
Dveře vnitřní	1,5	149 015
Dveře vnější	2,3	228 489
Okna	6	596 059
Podlahy	9,2	913 957
Schodiště	3,6	357 636
Vodovod vnitřní	4,2	417 241
Kanalizace vnitřní	6,3	625 862
Rozvody ÚT	6,5	645 731
Elektroinstalace	6,2	615 928
Požární zabezpečení	2,3	228 489
Nátěry	2,4	238 424
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	3,6	357 636
Izolace proti vodě	4	397 373
Zařizovací předměty	2,7	268 227
Celkem	100	9 934 320

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení **části A** budou činit **1 140 000 Kč**. Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.2.

4.2.2 Část B - Restaurace, kuchyň

Restaurace s kuchyní se bude nacházet vedle **části A**, tedy v 1.NP, hned za recepcí a halou. Jak již bylo zmíněno výše, restaurace bude dostupná nejen hostům ubytovaným v penzionu, ale i hostům zvenčí.

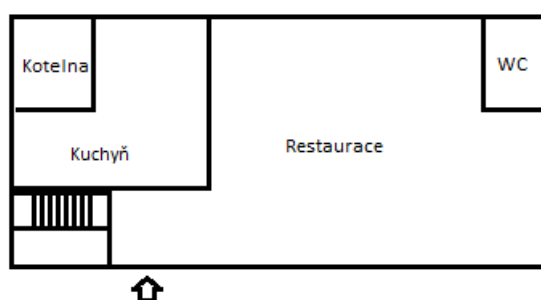
Část B má rozměry 30 m x 10,7 m, její plocha bude tedy 321 m². Výška stropu bude totožná s **částí A**, tedy 3,3 metry a velikost obestavěného prostoru tím pádem bude 1059 m³. Náklady na 1 m³ činí 5 680 Kč, tudíž v konečném výsledku budou dosahovat částky 6 015 120 Kč.

Plochy jednotlivých místností:

- restaurace: 231 m²,
- toalety: 12 m²,
- kuchyň: 50,5 m²,
- kotelna: 20 m²,
- schodiště: 7,5 m².

Na obrázku 4.6 je navrženo dispoziční řešení části B.

Obr. 4. 6 Návrh na využití části B



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.9 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 9 Přehled nákladů na vznik části B

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah a příček	3,1	186 469
Staveništní přesun hmot	2,1	126 318
Příčky a dělicí stěny	11	661 663
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	481 210
Povrchy vnějších stěn – zateplení fasády	7,5	451 134
Dveře vnitřní	1,5	90 227
Dveře vnější	2	120 302
Okna	7,3	439 104
Podlahy	6,2	372 937
Schodiště	4	240 605
Vodovod vnitřní	4,2	252 635
Kanalizace vnitřní	6,7	403 013

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Rozvody ÚT + kotelna	11,5	691 739
Elektroinstalace	6,2	372 937
Montáže vzduchotechnických zařízení	5	300 756
Izolace proti vodě	3	180 454
Ostatní práce montážní	2	120 302
Požární zabezpečení	1	60 151
Nátěry	2,4	144 363
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	2,6	156 393
Zařizovací předměty	2,7	162 408
Celkem	100	6 015 120

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení **části B** budou činit **1 615 000 Kč**. Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.2.

4.2.3 Apartmány, společenská místnost

Vedle vstupu do penzionu bude schodiště, vedoucí do hlavní ubytovací části (**části C**). V současné době se zde nachází půdní prostor. **Část C** bude disponovat celkem 12-ti apartmány, přičemž sedm z nich bude dvoulůžkových a pět čtyřlůžkových. Všechny apartmány budou vybaveny vlastním příslušenstvím, kuchyní s lednicí, sporákem, varnou konvicí a mikrovlnnou troubou, wifí připojením a telefonem. Celková plocha dvoulůžkových apartmánů bude 221 m², tedy na každý apartmán připadne plocha 31,5 m². Čtyřlůžkové apartmány budou určeny především pro rodiny s dětmi a vždy budou rozděleny příčkou na dva menší pokoje po dvou lůžkách, o celkové ploše 40,5 m². Po vynásobení ploch apartmánů s jejich počtem dostaneme plochu 203 m². Vedle apartmánů budou vyčleněny prostory pro prostornou společenskou místnost, vybavenou křesly, stoly, židlemi a deskovými hrami. Předpokládá se, že společenská místnost bude hojně využívána například školami v přírodě či jinými skupinami a bude ideálním zázemím pro pořádání různých akcí. Napravo od apartmánů vznikne terasa o šířce 2 m a délce 10,7 m.

Součtem zmíněných ploch, s plochou společenské místnosti a plochou chodby získáme celkovou rozlohu **části C** – 615 m².

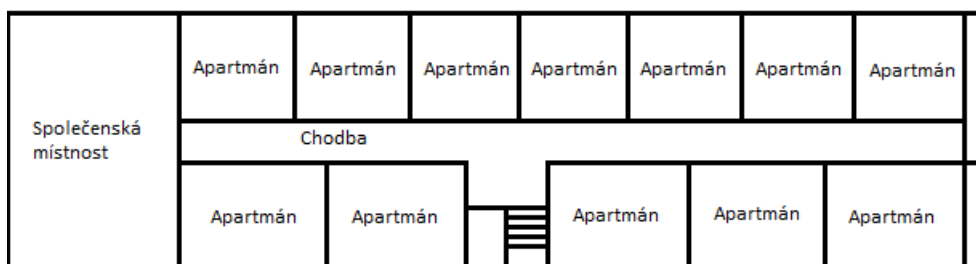
Plochy jednotlivých místností:

- dvoulůžkový pokoj: $31,5 \text{ m}^2 \times 7 = 221 \text{ m}^2$,
- čtyřlůžkový pokoj: $40,5 \text{ m}^2 \times 5 = 203 \text{ m}^2$,
- společenská místnost: **107 m²**,
- chodba: **84 m²**.

Vzhledem k tomu, že 2.NP vznikne rekonstrukcí půdních prostor, které jsou tvořeny sedlovou střechou s výškou štítu 4,5 m, posazenou na 1,5 vysoké podezdívce, bude celkový obestavěný prostor podkroví 2 307 m³. Částka za 1 m³ obestavěného prostoru, je dle cenových ukazatelů 5 680 Kč. Celkové náklady na rekonstrukci půdních prostor v části C, činí 13 103 760 Kč.

Následující obrázek č. 4.7. znázorňuje dispoziční řešení části C.

Obr. 4. 7 Návrh na využití části C



Zdroj: Vlastní zpracování

Tabulka 4.10 znázorňuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 10 Přehled nákladů na vznik části C

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah	2,1	275 179
Staveništní přesun hmot	1,1	144 141
Příčky a dělicí stěny	3	393 113
Tesařské práce	25	3 275 940
Klempířské konstrukce	35	4 586 316
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	4	524 150

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Povrchy vnějších stěn – zateplení	4,9	642 084
Dveře vnitřní	1,5	196 556
Okna	5,2	681 396
Podlahy	3	393 113
Vodovod vnitřní	1,7	222 764
Kanalizace vnitřní	2,3	301 387
Rozvody ÚT	3,3	432 424
Elektroinstalace	2,2	288 283
Požární zabezpečení	2	262 075
Nátěry	0,9	117 934
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	1,3	170 349
Zařizovací předměty	1,5	196 556
Celkem	100	13 103 760

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení **části C** budou činit **1 019 000 Kč**. Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.2.

4.2.4 Část D

Do **části D** bude možné vstoupit ze dvou stran, tedy z restaurace a z recepcce. V této části bude celkem sedm pokojů a koupelna s toaletami. Pokoje tedy nebudou disponovat vlastním příslušenstvím a budou určeny pro čtyři osoby. Vnitřní prostory pokojů budou řešeny dvěma patrovými postelemi. Každý pokoj bude mít rozlohu 20 m² a celkově tak pokoje zaberou plochu 140 m². **Část D** bude mít na délku 19,5 a na šířku 10,7 m, celkově tedy 209 m².

Velikost jednotlivých místností:

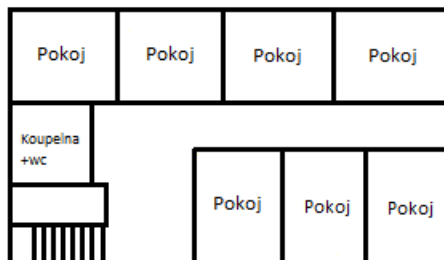
- pokoj: 20 m x 7 = **140 m²**,
- koupelna s toaletami: **29 m²**,
- chodba: **40 m²**.

Část D bude řešena podle stejného principu jako část C. Celkový obestavěný prostor bude 784,25 m³. Částka za 1 m³ obestavěného prostoru, je dle cenových ukazatelů 5 680 Kč. Celkové náklady na rekonstrukci půdních prostor v části D budou 1 783 520 Kč. Přičtením

nákladů na stavbu střechy, které budou činit 2 663 920 Kč, budou celkové náklady vycházet přibližně na 4 447 440 Kč.

Možné řešení **části D** je zobrazen na obrázku 4.8.

Obr. 4. 8 Návrh na využití části D



Zdroj: Vlastní řešení

Tabulka 4.11 zobrazuje náklady na jednotlivé stavební úpravy a jejich podíl v procentech.

Tab. 4. 11 Přehled nákladů na vznik části D

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Vybourání podlah	4,1	182 345
Staveništní přesun hmot	2,1	93 396
Příčky a dělicí stěny	10	444 744
Tesařské práce	9,5	422 507
Klempířské konstrukce	13,5	600 404
Povrchy vnitřních stěn – omítky, malby	8	355 795
Povrchy vnějších stěn – zateplení	8,4	373 585
Dveře vnitřní	1,5	66 712
Okna	6,2	275 741
Podlahy	6	266 846
Vodovod vnitřní	4,7	209 030
Kanalizace vnitřní	5,3	235 714
Rozvody ÚT	6,3	280 189
Elektroinstalace	6,2	275 741
Požární zabezpečení	2	88 949
Nátěry	2,4	106 739
Montáž sdělovací a zabezpečovací techniky	2,3	102 291
Zařizovací předměty	1,5	66 712

Pracovní činnost	Podíl na nákladech	Náklady (Kč)
Celkem	100	4 447 440

Zdroj: České stavební standardy, vlastní zpracování

Náklady na vybavení **části D** budou činit **250 000 Kč**. Rozpis jednotlivých položek je uveden v příloze č.2.

4.2.5 Sumarizace nákladů

V tabulce 4.12 budou shrnuty všechny náklady, potřebné k realizaci stavby jednotlivých objektů. Tabulka obsahuje celkové náklady a podíl na nákladech v procentech.

Tab. 4. 12 Sumarizace nákladů

Položka	Podíl na nákladech (%)	Náklady na stavbu (Kč)
Část A	29,60	9 934 320
Část B	18,00	6 015 120
Část C	39,12	13 103 760
Část D	13,28	4 447 440
Celkové náklady	100	33 500 640

Zdroj: Vlastní zpracování

Jak je vidět v tabulce 4.12, celkové náklady na realizaci penzionu budou činit 33 500 640 Kč. Nejdražší položku bude tvořit stavba části C -13 103 760 Kč, která se bude podílet na celkových nákladech z téměř 40-ti procent. Další nákladnou položkou bude realizace části A, s celkovými náklady 9 934 320 Kč.

5 Závěr

Cílem diplomové práce na téma „Návrh na využití vybraných brownfields staveb v okrese Olomouc“ je, jak již vyplývá z názvu, navrhnout vhodné využití vybraných staveb. Pro tuto práci byly vybrány dvě stavby, obě umístěné nedaleko Olomouce, v obci Grygov.

První část práce byla věnována objasnění pojmu brownfield a problémům, které s ním souvisí, dále typologii, procesu regenerace a situaci v České republice a v Evropské unii. Brownfields lokality jsou doprovázeny problémy ekonomických, ekologických a dalších typů. Výstavby na zelených loukách jejich řešení nenapomáhají. Proto je nutné koncentrovat pozornost na regeneraci brownfields, která má pozitivní vliv na rozvoj celého území.

Na problematiku brownfields navazovala další kapitola, týkající se již konkrétnější části České republiky – okresu Olomouc. Ze stručného nástinu historie města vyplynuly vlivy, způsobující současný výskyt brownfields. Největší vliv na vznik brownfield lokalit, mělo využití města k vojenským účelům, spojené s výstavbou opevnění. Neméně důležitá byla restrukturalizace, doprovázená útlumem průmyslové a zemědělské výroby a odchodem sovětských vojsk. Poloha Olomouce v úrodné nížině, městu přisuzuje zemědělský charakter, a proto se zde vyskytuje množství bývalých staveb JZD.

Vzhledem k fenoménu stárnutí populace, je nedostatečný počet míst pro žadatele o bydlení v domovech pro seniory a čísla se neustále zvyšují. Čekací doba pro umístění seniorů může trvat i několik let. V souvislosti s nevyužívanými prostory bývalé mateřské školy, vývařovny a plynové kotelny, byl v první části poslední kapitoly předložen návrh k přestavbě objektu, na multifunkční dům pro seniory a mladé páry. Objekt byl postaven na konci 80.let, vzhledem k jeho stáří a technickému stavu nebude třeba provádět demolici. Navržený projekt bude dvoupodlažní, proto bude třeba provést dostavbu proluk mezi kotelnou a vývařovnou a následnou nástavbu těchto budov. Objekt mateřské školy splňuje kritérium dvojího podlaží, a proto bude realizována pouze rekonstrukce. Budovy budou rozděleny na čtyři části, přičemž v prvním nadzemním podlaží bývalé mateřské školy (pracovní název 1.NP budovy A), bude zřízen denní stacionář s kapacitou patnácti osob. Základní služby stacionáře budou zahrnovat poskytnutí stravy, prostory pro osobní hygienu a asistenci při jejím vykonávání, společenské prostředí a sociálně terapeutické činnosti. Vedlejšími činnostmi budou různé aktivizační činnosti, přístupné i pro ostatní seniory obce. Druhé nadzemní podlaží budovy A (pracovní název 2.NP budovy A), bude přestavěno na pět malometrážních startovacích bytů, které budou poskytovat zázemí pro mladé, ekonomicky aktivní občany obce Grygov, kteří se chtějí

osamostatnit a postavit se na vlastní nohy. Na místě bývalé vývařovny a kotelny, bude zřízena pečovatelská služba, spolu s rehabilitačním centrem, tělocvičnou, ordinací praktického lékaře s čekárnou, jídelnou a zimní zahradou. Nástavbou stávajících jednopodlažních budov - stravovacího pavilonu a plynové kotelny, vznikne devět bytových jednotek pro seniory. Tři byty budou určeny pro manželské páry a šest bytů pro jednotlivce. Součástí areálu bude parčík, kde budou obyvatelé domu moci trávit volný čas. Celkové náklady na realizaci zmíněných budov, včetně výstavby parkoviště a parčíku, byly počítány dle Českých stavebních standardů a dle hrubého propočtu dosáhly sumy 32 300 707 Kč.

Realizací návrhu by došlo k uspokojení poptávky mnoha seniorů po zařízení tohoto typu a z ekonomického hlediska by došlo ke snížení nezaměstnanosti v obci.

Ve druhé části poslední kapitoly byl předložen druhý návrh, týkající se přestavby bývalého kravína, který je v současné době částečně využit k účelům stolárny a skladu řeziva.

Vzhledem k ambicím obce, stát se významným rekreačním zařízením pro mnoho návštěvníků Olomouce a okolí, je součástí záměru vybudovat rekreačně-sportovní areál nadregionálního významu. V plánu areálu je pořádání sportovních akcí na světové úrovni, typu ME a MS. Proto byl v souladu se záměry obce vytvořen návrh na vznik penzionu.

Objekt byl postaven v 60. letech a koncem 20. století prošel rekonstrukcí, za účelem zřízení stolárny a skladu řeziva. Stejně, jako tomu bylo u areálu bývalé mateřské školy, kotelny a vývařovny, ani zde nebude třeba provádět nákladnou demolici, ale pouze rekonstrukci. Penzion bude dvoupodlažní a v přízemí bude umístěna recepce se vstupní halou, ze které bude možno pokračovat do pokojů, restaurace či fitness centra s relaxační zónou. Celkově bude objekt disponovat dvanácti pokoji a dvanácti apartmány, z toho pěti čtyřlůžkovými a sedmi dvoulůžkovými. Součástí 2.NP bude prostorná společenská místnost, určena k aktivizačním činnostem a relaxaci. Náklady na realizaci penzionu, byly počítány dle Českých standardů a budou činit 33 500 640 Kč.

Ikdyž má současný areál částečné využití, je účelné mít zpracovaný návrh pro budoucnost obce, který by byl efektivní a odpovídal by záměrům obce. Realizací návrhu by se snížila nezaměstnanost obce a částečně by se vyřešila problematika nedostatečných kapacit ubytovacích zařízení v Olomouckém kraji. Penzion by byl jedinečný, neboť se v okolních obcích nevyskytují ubytovací zařízení podobného typu, a proto by turisté při návštěvě Hané mohli zavítat právě sem.

Seznam použité literatury

Knižní zdroje

- [1] BORECKÝ, Karel a ERTEL, Thomas. *Best practices in brownfield management*. Raprint s.r.o., 2012, 44s.
- [2] *Institucionální a ekonomické zabezpečení regenerací brownfieldů: sborník z Kulatého stolu konaného v rámci konference proREGIO 2008 ve dnech 11.-12. listopadu 2008 v Brně*. Vyd. 1. Praha: IREAS, Institut pro strukturální politiku, 2008. ISBN 978-80-8668-456-7.
- [3] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. 1. vyd. Praha: C.H. Beck, 2009. C.H. Beck pro praxi, 138 s. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [4] KALÁBKOVÁ, Pavlína (ed.), *Grygov 1306-2006*. Obec Grygov, 2006. 205s.
- [5] NEULINGER, Miroslav (ed.). *Mezinárodní pracovní seminář katedry městského inženýrství na téma: Využití brownfields neprůmyslového charakteru: 22.-24. březen 2006, Ostrava, Česká republika*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, c2006, 186s. ISBN 80-248-1042-5.
- [6] STALMACHOVÁ, Barbara. *Nejlepší praktiky v managementu brownfieldů: Best practices in brownfield management. Part B*. 1. vyd. Ostrava: Vysoká škola báňská - Technická univerzita Ostrava, Hornicko-geologická fakulta, 2012, 179s. ISBN 978-80-248-2797-1.
- [7] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra (ed.). *Rekonverze vojenských brownfields*. 1. vyd. Univerzita Pardubice, 2006, 216s. ISBN 80-7194-836-5.
- [8] VOJVODÍKOVÁ, Barbara. *Brownfieldy – a co s nimi souvisí*. Praha: European Science And Art Publishing, 2014, 138s. ISBN 978-80-8750-423-9.

Elektronické dokumenty a ostatní

- [9] KARL, Dušan. *Brownfields v Olomouci: Vývoj, současný stav a perspektivní využití*. Olomouc, 2014. Diplomová práce. Univerzita Palackého v Olomouci, Přírodovědecká fakulta, Katedra geografie.
- [10] Czechinvest. *Národní strategie regenerace brownfields* [online]. © 1994-2008 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.czechinvest.org/nsrbf>
- [11] Národní databáze brownfieldů.. *Národní databáze brownfieldů*. [online]. © 1994-2008 [cit. 2016-04-17]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/>
- [12] Wikipedie. *Asanace*. [online]. 2015 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z:

<https://cs.wikipedia.org/wiki/Asanace>

- [13] Národní databáze brownfieldů. *Seznam brownfieldů*. [online]. © 1994-2008 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.cz/seznam-brownfieldu/>
- [14] Statutární město Olomouc, oficiální informační portál. *Kasárna Neředin*. [online] © 2012 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/podnikatel/prumyslove-zony-a-kancelarske-komplexy/prumyslove-zony-a-najemni-haly/kasarna-neredin>
- [15] ČÚZK. Nahlížení do katastru nemovitostí. [online] © 2004 - 2016 [cit. 2016-03-22]. Dostupné z: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/VyberParcelu.aspx>
- [16] Ministerstvo práce a sociálních věcí. *Senioři a politika stárnutí. Příprava na stárnutí v České republice*. [online] 2015 [cit. 2016-03-08]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/2856>
- [17] Český statistický úřad. *Demografické charakteristiky populace seniorů*. [online] 2015 [cit. 2016-04-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20537330/33014715k1.pdf/0e18fca6-7288-4144-9c8b-8201e2cb150b?version=1.7>
- [18] Stavební standardy. *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2016*. [online] 2016 [cit. 2016-02-22]. Dostupné z: http://www.stavebnistandardy.cz/doc/ceny/thu_2016.html
- [19] Dokonalý trávník – web o trávníku. *Základání trávníků*. [online] © 2001-2016 [cit. 2016-04-10]. Dostupné z: <http://www.travnik-kvalitne.cz/zakladani-travniku>
- [20] Oficiální stránky obce Grygov. *Územní plán Grygov*. [online] 2012 [cit. 2016-03-02] http://up.grygov.cz/UP2012/GRYGOV_P+R_textova_cast.pdf
- [21] Kanál vodních sportů Olomouc. *O projektu*. [online] [cit. 2016-03-01]. Dostupné z: <http://www.kvso.cz/predstaveni-projektu/>
- [22] Střední škola stavební. *Zemědělské stavby – chov skotu*. [online] © 2012 [cit. 2016-03-09]. Dostupné z: file:///C:/Users/Martina/Downloads/32_18_2_08_-_20Zemedelske%20stavby-chov%20skotu.pdf
- [23] Stavba domu svépomocí. *Propočet nákladů na stavbu*. [online] 2011 [cit. 2016-03-21]. Dostupné z: <http://www.svepomoci.cz/stavba-domu/priprava-stavby/2484-propocet-nakladu-na-stavbu.html>

- [24] ČSN 73 6056. *Odstavné a parkovací plochy silničních vozidel*. Praha: Úřad pro technickou normalizaci, metrologii a státní zkušebnictví. 2011. 28s.
- [25] Lifelong educational project on brownfields. Leonardo da Vinci pilot project CZ. *Brownfields příručka*. [online] 2006 [cit. 2016-03-05]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [26] Tisková Zpráva agentury CzechInvest. Olomouc, 2015.
- [27] Stavební dokumentace – obec Grygov.

Seznam zkratk

A.S.	Akciová společnost
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
HA	Hektar
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
M	Metr
M ²	Metr čtvereční
M ³	Metr krychlový
ME	Mistrovství Evropy
MS	Mistrovství světa
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NP	Nadzemní podlaží
NSRB	Národní strategie regenerace brownfields
ÚPnSÚ	Územní plán sídelního útvaru

Seznam obrázků

Obr. 2. 1 Brownfields z hlediska původu	16
Obr. 3. 1 Půdorys 1.NP, stávající stav	25
Obr. 3. 2 Půdorys 2.NP, stávající stav	26
Obr. 3. 3 Dispoziční řešení bývalého kravína	27
Obr. 4. 1 Návrh na využití 1.NP, budovy A	32
Obr. 4. 2 Návrh na využití 2.NP, budovy A	34
Obr. 4. 3 Návrh na využití 1.NP, budovy B	36
Obr. 4. 4 Návrh na využití 2.NP, budovy B	39
Obr. 4. 5 Návrh na využití části A	45
Obr. 4. 6 Návrh na využití části B	47
Obr. 4. 7 Návrh na využití části C	49
Obr. 4. 8 Návrh na využití části D	51

Seznam tabulek


Tab. 2. 1 Dělení brownfields dle rozsahu.....	12
Tab. 2. 2 Proces regenerace brownfields.....	18
Tab. 4. 1 Přehled nákladů na zřízení denního stacionáře	32
Tab. 4. 2 Přehled nákladů na rekonstrukci 2.NP, budovy A	35
Tab. 4. 3 Přehled nákladů vynaložených na realizaci 1.NP-pečovatelskou službu.....	37
Tab. 4. 4 Přehled nákladů na stavbu bytů 2.NP, budovy B.....	39
Tab. 4. 5 Přehled nákladů na stavbu vstupu se schodištěm a výtahem	40
Tab. 4. 6 Přehled nákladů na dostavbu parkoviště	41
Tab. 4. 7 Sumarizace nákladů	43
Tab. 4. 8 Přehled nákladů na vznik části A	45
Tab. 4. 9 Přehled nákladů na vznik části B	47
Tab. 4. 10 Přehled nákladů na vznik části C	49
Tab. 4. 11 Přehled nákladů na vznik části D	51
Tab. 4. 12 Sumarizace nákladů	52

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 22.dubna 2016


.....
Bc. Martina Gábrlíková

Seznam příloh

Příloha č. 1: Náklady na vybavení jednotlivých prostor domova pro seniory

Příloha č. 2: Náklady na vybavení jednotlivých prostor penzionu